AURI-정책-2012-1

건축기획업무 내실화를 위한 정책개선 방안 연구

A Study on Policy Alternatives to Improve Architectural Planning

임현성 Lim, Hyun Sung
김영현 Kim, Young Hyun

(auri

AURI-정책-2012-1
건축기획업무 내실화를 위한 정책개선 방안 연구
A Study on Policy Alternatives to Improve Architectural planning

지은이: 임현성, 김영현
펴낸곳: 건축도시공간연구소
출판등록: 제385-385000025100200800000 5호
인쇄: 2012년 8월 8일, 발행: 2012년 8월 8일
주소: 경기도 안양시 동안구 시민대로 230 아크로타워 B동 301호
전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609
http://www.auri.re.kr
가격: 11,000원, ISBN: 978-89-97468-16-4

* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

연구책임	임현성 연구원
연구진	김영현 연구원
연구보조원	박하나(서울대학교 건축학과 석사 재학)

연구심의위원	김소라 서울시립대학교 건축학부 교수 정창무 서울대학교 건설환경공학부 교수 정태화 국토해양부 건축기획과 과장 김상호 건축도시공간연구소 연구위원 유광흠 건축도시공간연구소 연구위원

연구요약

서 론

‘불확실성의 시대(The age of Uncertainty)’에 직면한 현재, 건축기획업무는 비용절감 뿐만 아니라 합리적인 수요파악을 통해 효율적인 건축 활동을 유도한다는 점에서 그 중요성이 날로 강화되고 있다.

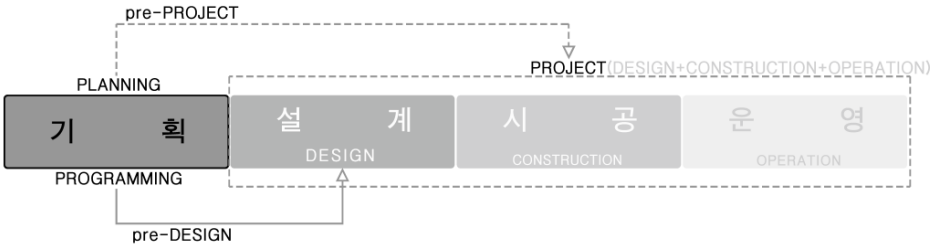
하지만 국내의 경우 건축기획이 부실하게 이루어져 지역의 여건과 수요에 맞지 않는 건축물들이 양산되고 있으며 나아가 사회적 문제로 확산되고 있다. 이는 그 동안 건축기획에 대한 인식이 부족하여 그 역할이 명확하게 정립되지 못하였으며 건축기획업무에 대한 실태 파악과 제도 개선 노력이 부족했기 때문이다.

이에 본 연구에서는 건축사업 추진 시 초기단계에서 이루어지는 건축기획의 중요성과 개념을 명확히 규정하고, 관련 주체별 수행실태를 파악하여 건축기획을 내실화하기 위한 정책 개선 방안을 도출하고자 한다.

건축기획업무의 내실화 필요성

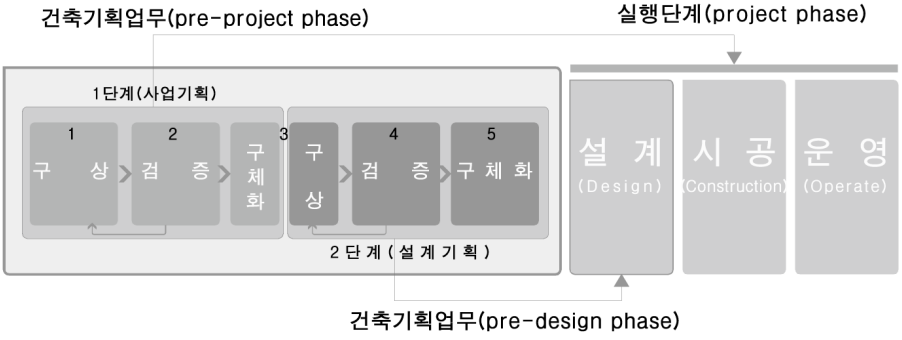
건축기획업무는 프로그래밍(programming), 브리프(brief), 계획(plan), 기획(planning) 등의 다양한 용어로 사용되며 그 내용도 상이하지만 본질적으로 ‘사전단계’로서 후속 실행과정에 영향을 미친다는 공통점을 갖는다. 이러한 의미를 건축공정이 갖는 ‘4단계(기획, 설계, 시공, 운영)’에 대입해 볼 때, 프로젝트의 초기 단계로서 사업 전체를 위한 사전 수행업무(planning as

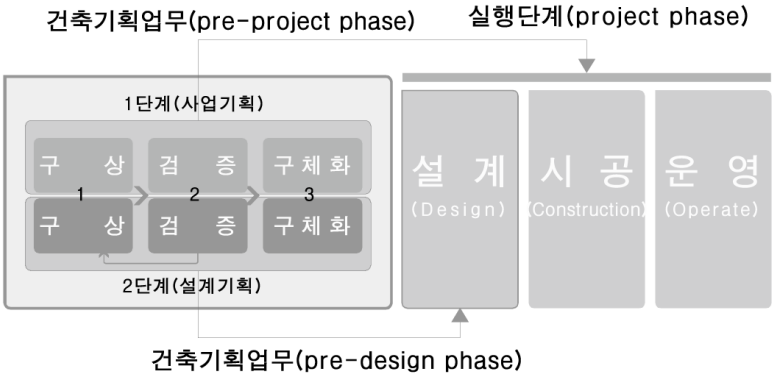
pre-project phase , 이하 사업기획)이자 후속단계인 설계업무의 이전단계로서 디자인 사전업무(programming as pre-design phase, 이하 설계기획)의 크게 2가지 유형으로 구분된다.



사업기획(planning)은 가용한 자원(시간, 돈, 인력 등)을 활용하여 최대의 수익을 얻을 수 있도록 건축사업 수행 전 이루어지는 분석적·창의적인 모든 활동을 의미하는 반면 설계기획(programming)은 건축가가 설계결정에 필요한 정보를 수집하고 건축주에게는 사업의 디자인 가치를 판단할 수 있는 근거를 제공하는 활동이다. 건축기획업무는 이러한 2가지 유형의 기획이 상호 보완될 때 완성된다.

행정학 등 기존 연구에서 제기되고 있는 기획업무의 기본 절차는 '구상', '검증', '구체화'의 3단계가 일반적이다. 하지만 건축사업에서는 사업 주요인자의 확정 시점, 시급성, 규모에 따라 '사업기획'과 '설계기획'의 비중과 수행방식이 달라져 5단계로 진행되기도 한다.



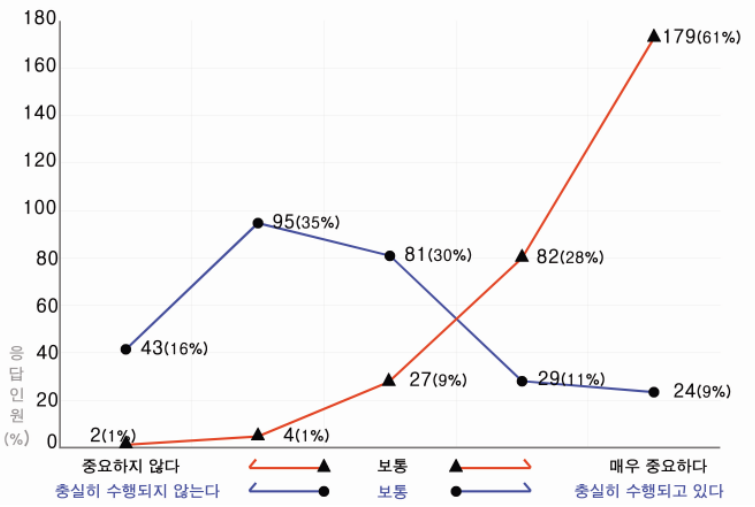


건축기획은 경제적, 산업적, 사회적, 물리·환경적 측면에서 중요한 가치를 갖는다. 경제적 측면에서는 초기단계에서 투입비용이 5%미만일 때 비용의 80%가 결정되어 사업성에 큰 영향을 끼치고, 기획업무의 내실화를 통해 얻어지는 경제적 규모는(미국 PDRI 기준을 근거로) 해마다 평균 최소 3.4조에서 최대 17.9조원까지 가능할 것으로 예상된다. 산업적 측면에서는 기존 설계 및 엔지니어링 분야에서 저비용으로 수행되어 온 기획업무의 전문성과 대가를 보장함에 따라 건축산업의 안정화에 기여할 수 있으며, 한해 5.6조원에 상당하는 산업성장과 약 9만 3천명의 취업 유발효과가 예상된다. 사회적 측면에서는 사회적 요구를 적절하게 수용함으로써 도시환경의 공공적 가치가 증대될 수 있다. 또한 물리·환경적 측면에서는 이용자의 요구와 행동패턴 등의 충분한 검토를 통해 완공 이후 이용자 만족도 및 이용 효율성이 증가한다.

현재 이와 같은 건축기획이 더욱 요구되는 이유는 건축사업의 성공 여부가 불확실하기 때문이다. 건축물의 조성에 다양한 주체가 관여하고 건축의 대상이 단일하고 유형화된 프로그램만으로는 표현할 수 없는 다수의 구성요소를 갖추어 그 결과를 쉽게 예측할 수 없다. 특히, 과거에는 건축주가 수요, 자금, 토지의 3요소를 모두 안정적으로 갖추고 있었다면 최근에는 건축사업의 결정인자들이 확정되지 않고 다양한 유형으로 변화하고 있으며, PQ, BTL, BTO 등 복합화 된 형식의 발주방식이 나타나고 있다. 더불어 건축물의 상품

적 가치가 크게 증가하여 발주자에겐 하드웨어뿐만 아니라 소프트웨어 측면에서의 전략 마련이 더욱 중요한 경우도 많아지고 있다.

하지만 관련 전문가를 대상으로 국내 건축기획의 내실화 정도에 대한 온라인 설문조사를 실시한 결과 과반수 이상이 기획의 중요성에 비해 내실화가 부족하다는 의견을 제기하고 있어 개선이 절실히 요구되는 상황이다.



반면 미국, 영국, 일본 등 해외에서는 건축기획의 중요성이 사회 전반에 인정됨에 따라 오랜 경험과 노하우를 보유한 기획 전문가의 역할이 중요하게 부각되고 있으며, 기획 전문성의 확보 여부가 사업 성공의 관건이 되고 있어 국내의 경우와 큰 차이를 보인다.

국내 건축기획업무 수행실태 분석

국내 건축기획이 부실하게 이루어지는 원인을 진단하고 개선방향을 도출하기 위해 기획업무 수행 절차와 관련 주체별 업무내용을 조사하였으며, 공공건축 부문은 규모에 따라 제도적으로 규정된 절차를 중심으로, 민간건축 부

문은 주체별 업무수행 내용을 중심으로 살펴보았다.

공공건축 부문은 총사업비 500억 이상 대규모 사업은 5단계, 500억 미만의 사업은 3단계로 추진되고 있다. 이 중 '구상' 절차에 해당하는 기획서 작성, '검증' 절차에 해당하는 타당성 조사 및 투융자 심사, '구체화' 절차에 해당하는 설계지침서 등을 분석한 결과 기획서의 충실도, 검증 과정의 객관성, 담당자의 전문성 등이 부족한 것으로 파악되었다.

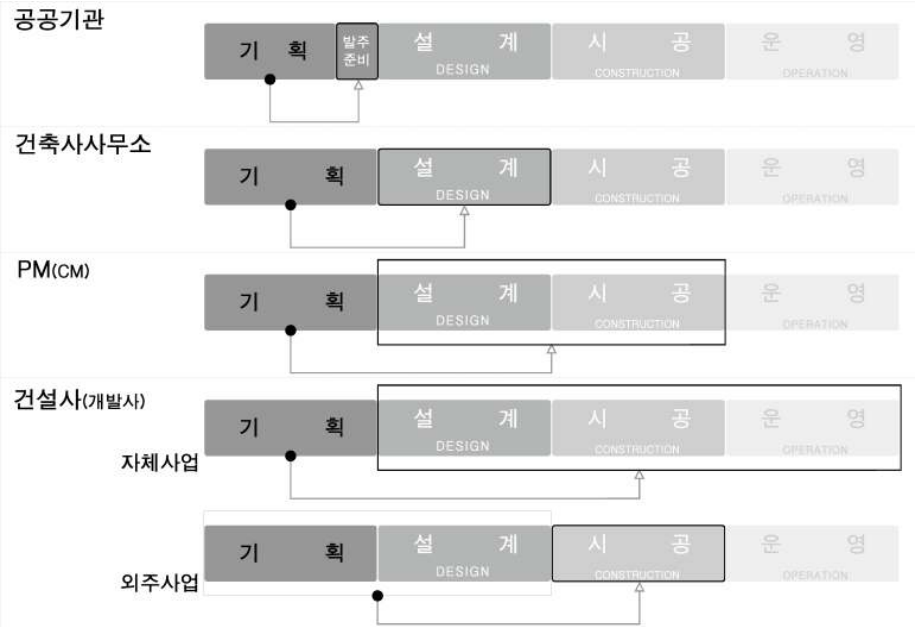
민간건축 부문은 전담조직의 규모 또는 전문가로서 업무수행형태에 따라 크게 내부총괄형, 총괄컨설팅형, 총괄관리형, 설계전담형의 4가지 유형으로 구분되며 각각 경제성 분석, 마케팅, 프로젝트 관리, 설계구현 등 특정 업무에 특화되어 있으나 기획업무 전반을 수행하기에는 한계가 있었다.

건축기획업무 수행 실태와 인식을 파악하기 위해 2012년 7월부터 1개월간 관련 분야 22개 기관에서 기획업무를 수행하고 있는 전문가를 대상으로 심층면담(in-depth interview) 및 서면조사를 실시하였다.

구분	구 분		심층 면담 대상
민간	건축사 사무소		(대형)해안건축, 공간건축, 정림건축, (중형)금성건축, (소형)아뜰리에17, 앤드(aandd)건축사사무소
	PM(CM)		한미파슨스
	건설사		롯데건설, 대림산업
	부동산 개발		피데스 개발
	건축주		디큐브시티
공공	공무원	중 앙	조달청 시설기획과
		지 방	청주시 공공건축팀, 아산시 시설기획과, 영주시 도시디자인팀
		공공기관	한국토지주택공사, 대한지적공사
	연구기관		부산발전연구원, 경기개발연구원, 도시경영연구원, 한국산업관계연구원
기 타			한국감정원

조사결과 대다수가 건축기획업무의 중요성에 크게 공감하고 있으나 건축기획업무에 대한 개념과 수행 목적은 관련 주체별로 서로 다르게 나타났다. 민간에서는 사업의 추진 여부를 결정하는 사업타당성 검토('검증 과정')에 초

점을 맞추고 있는 반면, 공공에서는 건축계획을 위한 사전 준비 단계이자 설계발주 및 수주 과정(구체화 과정)으로 기획업무를 이해하고 있었다. 이를 통해 기획업무 중 '구상 과정'의 중요성이 간과되고 있음을 확인할 수 있다.



건축기획업무의 역할은 사업 전반의 밑그림(masterplan) 또는 방향 설정, 합리적인 타당성 검토를 통한 사업 추진 여부의 판단 등이 가장 많은 의견으로 나타났다.

건축기획 전문가로서 갖추어야 할 능력으로는 합리적이고 종합적인 판단력, 기획업무에 대한 풍부한 경험, 관련 전문가들 간의 조정·관리 능력이 우선적으로 꼽혀 코디네이터로서의 역량이 중요하게 판단되고 있다.

기획업무의 우선 검토 내용으로는 사회적 수요 분석(수요파악, SWOT 분석, 적정기능 파악)이 물리적 공간기획이나 사업의 추진 및 운영방향 검토보다 높게 나타났으며, 공공에서는 수요예측 및 공사비 계상, 민간에서는 이윤창출 극대화를 위한 사업타당성 분석과 상품적 가치에 중요성을 두고 있다.

기획업무 수행기간 및 대가에 있어서도 공공은 평균적으로 총사업비의 1~3%의 이내의 비용으로 3개월 내에 타당성 조사 및 기본계획 수립을 완료하고 있는 반면 민간(특히 CM 및 건설사에서 추진하는 대형건축사업)의 경우 총사업비의 7~9%정도의 비용으로 5개월~3년 정도를 투자하고 있어 공공에 비해 상대적으로 내실있게 건축기획업무를 진행하고 있음을 추론할 수 있다.

대부분의 중소규모 설계사무소에서 수행되는 기획업무는 별도의 계약없이 기획업무를 수행하거나 설계비에 포함하는 조건으로 수행하는 경우가 많았으며, 기획에 대한 건축주의 낮은 이해도를 건축기획업무를 수행하는데 가장 어려운 점으로 지적하고 있다.

상기의 실태파악을 통해 도출된 국내 건축기획업무의 문제점과 한계는 다음의 3가지 측면으로 요약될 수 있다.

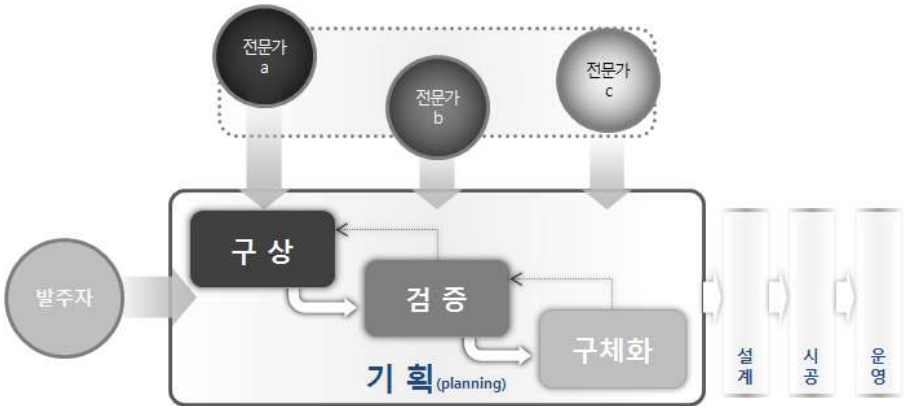
첫째, 전문성 확보 필요성에 대한 인식이 부족하다. 공통적으로 건축기획업무의 중요성에 대해서는 공감하나 공공부문에서는 기획업무를 행정업무의 일환으로 형식적으로 수행하고 있다는 점, 민간부문에서는 주체 간 기획업무에 대한 인식 차이와 타분야 기획 전문가에 대한 신뢰도가 부족하다는 점을 문제로 들 수 있다.

둘째, 건축기획업무 추진 과정이 부실하게 이루어지고 있다. 갑-을 관계의 종속적인 계약 방식으로 중립적이고 객관적인 입장에서 건축기획업무를 수행하기 어려우며, 공공부문은 기획업무가 단기간 형식적으로 진행되고 있어 기획에 상당한 시간과 노력을 기울이는 민간부문에 비해 부실의 우려가 크다. 반면 민간부문은 전문분야 간 협업, 정보공유, 네트워크 등이 부족하여 기획업무의 지연이나 원활한 수행이 어려운 것으로 나타났다.

셋째, 기획분야에 대한 전문 역량과 전문가가 부족하다. 건축기획업무 전반에 대한 전문성이 부족한 가운데, 각 분야별 전문가들을 총괄하여 기획업무를 관리·조정할 수 있는 코디네이터로서의 전문가는 더욱 부족하다는 점이 지적된다.

제도개선 및 실효성 확보 방안

국내 기획업무의 한계를 바탕으로 발주자를 비롯한 건축기획업무 관련 주체의 인식개선, 건축기획업무 수행절차의 내실화, 분야별 건축기획 전문성 강화 및 기획 전문가 육성이라는 3가지 측면에서 건축기획업무 내실화 방향을 설정하고자 한다.



상기의 추진방향을 실천하기 위하여 다음과 같은 제도개선과 실효성 확보 방안을 제시한다.

제도개선 방안으로는 첫째, 건축물의 '기획' 개념을 제도적으로 정립하기 위해 건축법 상 건축물의 기획 항목을 추가하거나 새로운 법조항을 신설할 필

요가 있다.

둘째, 건축기획업무의 제도적 보장 및 업무영역의 확대를 위해서 건축사의 업무내용 중 설계와 공사감리 이외에 '기획' 항목을 추가할 필요가 있으며, 이를 위해 우선적으로 「공공사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에서 기획업무에 관한 사항을 별도로 정의할 수 있다.

셋째, 공공건축 조성 시 기획서 작성의 전문성을 강화하기 위해서는 기본구상안을 외부 전문가를 통해 실시할 수 있는 근거를 마련하고, 타당성 조사 업무의 전문성을 강화하기 위해 건축물에 대한 타당성조사를 국토부장관이 별도로 정할 수 있도록 건설기술관리법 관련 조항을 개정할 필요가 있다. 또한 타당성조사 전문기관의 역량을 강화하기 위해 일정기간 이상의 관련 교육과정 이수를 의무화할 수 있다.

넷째, 타당성 조사 결과의 적정성 검토를 강화하기 위해서 검증 주체를 건설사업관리자(CM) 등 국가에서 정하는 전문가로 구체화하고 이 결과를 예산심의 과정 등에 반드시 반영하도록 강화한다.

실효성 확보 방안으로는 첫째, 기획업무의 세부절차에 대한 단계별·시행주체별 매뉴얼 개발이 필요하다. 미국의 자가진단 평가지표(PDRI)와 같은 절차기준을 마련하고 민간에서 발생하는 다양한 업무에 대한 매뉴얼 등을 개발 보급할 필요가 있다. 특히 적정 공사비의 산정을 위해서 개산견적 시스템의 고도화가 선행되어야 한다.

둘째, 전문가의 역량 강화와 육성을 위해서 전문건축사제도(일본 CPD), 친환경 실무인증(미국 Leed AP)과 같이 관련 경력을 인정할 수 있는 실무자격 인증제가 필요하며 이를 위해 건축사협회 등 직능단체의 자구적인 관심과 노력이 병행되어야 한다. 또한 디자인에만 초점이 맞춰져 있는 대학건축교육과정에서 기획업무에 관한 체계적인 교육을 받을 수 있도록 기획과목 등의 신설이 필요하며 나아가서는 관련 전공자들이 건축기획 분야를 전문적으로 교육받을 수 있도록 전문대학원 이상의 교육과정의 신설이 도입될 필요가 있다.

셋째, 건축기획업무의 선도적인 적용과 이를 홍보하여 파급효과를 높이기 위해서는 공공건축 건립 시 기획업무를 전문적으로 지원하는 전문가를 '공공건축 지원센터'를 중심으로 집중 육성하고 이를 검증, 활용할 수 있는 시범사업을 추진해야 한다.

넷째, 단순 기획업무에서 나아가 부동산 컨설팅, 금융 계획, 사업성 검토 등 다양한 건축분야의 기획 전문성을 중장기적으로 확보하기 위해 충분한 경력과 지식을 갖춘 전문가를 제도적으로 인정할 수 있는 전문자격의 신설이 필요하다. 이를 통해 각 분야 전문가들 간의 의견 조율과 객관적·중립적인 업무 수행이 가능해져 건축기획 분야가 전문업역으로 자리잡을 수 있을 것이다.

결 론

본 연구에서는 선행연구를 분석하고 분야를 달리하는 관련 전문가들의 심층 인터뷰를 통해 기획의 부실이 결국 그 중요성에 대한 신뢰와 인식 부족에 기인하고 있음을 도출할 수 있었다. 따라서 건축기획의 내실화를 위해서는 관련 제도의 개선에 앞서 기획의 의의와 중요성, 이를 위한 발주자와 관련 주체들의 역할에 대하여 공감대를 형성할 필요가 있다.

따라서 우선적으로는 공공건축을 중심으로 시범사업을 추진하여 내실화된 기획 절차를 적용하고 산출된 성과를 통해 기획의 중요성과 가치를 객관적으로 검증하여야 한다. 또한 축적된 성과를 지속적으로 모니터링하여 국내 현실에 맞는 건축기획 과정을 체계적으로 정립하여 민간부문까지 확대해야 할 것이다.

더불어 기획업무가 독립된 업무영역으로 규정되는 것과 함께 BIM 등을 통해 건축물 생애주기 전반의 통합적인 관리 차원에서 내실화 방안이 동시에 검토되어야 하겠다.

주제어 : **건축기획**, **프로그래밍**, **전문기획가**, **기획업무**

차 례

제1장 서론 ····· 1

1. 연구의 필요성 및 목적 ····· 1
2. 연구의 대상 및 방법 ····· 6
   1) 연구의 대상 ····· 6
   2) 연구의 방법 ····· 6
3. 선행연구 현황 및 차별성 ····· 8
4. 연구 흐름도 ····· 11

제2장 건축기획업무의 내실화 필요성 ····· 13

1. '건축기획' 논의를 위한 전제 ····· 13
   1) 기획의 개념 - '사업' 과 '설계' 를 위한 사전수행업무로서 이중적 의미 ··· 13
   2) 기획의 주체 - 기획전문가의 필요성과 역할 ····· 18
   3) 기획의 과정 - 건축기획업무 절차의 일반화 ····· 21
2. 건축기획업무의 가치 ····· 26
   1) 경제적 측면 ····· 26
   2) 산업적 측면 ····· 28
   3) 사회적 측면 ····· 29
   4) 물리 · 환경적 측면 ····· 31
3. 건축기획업무의 내실화 필요성 증대 ····· 33
   1) 건축사업의 불확실성 증가 ····· 33
   2) 상품적 가치 및 도지재생의 거점으로서 가치 고조 ····· 36
   3) 건축기획업무 부실화 우려 및 개선 요구 증대 ····· 40

제3장 국내 건축기획업무 수행 실태 분석 ····43
1. 주체별(공공-민간) 업무 수행 현황 분석 ····43
1) 공공건축 ····44
2) 민간건축 ····57
2. 전문가 심층면담을 통한 수행 실태 및 인식 조사 ····66
1) 조사개요 ····66
2) 건축기획업무에 대한 인식 ····68
3) 관련주체별 건축기획업무의 수행 실태 ····73
4) 정책개선 요구 사항 ····81
3. 국내 건축기획업무의 문제점과 한계 ····83
1) 전문성 확보 필요성에 대한 인식 부족 ····83
2) 부실한 기획업무 프로세스 ····84
3) 전문 역량 부족 및 총괄 전문가 부재 ····86

제4장 제도개선 및 실효성 확보 방안 ····89
1. 개선방향 ····89
2. 추진방안 ····94
1) 제도화 방안 ····94
2) 실효성 확보 방안 ····101
3. 실행계획(ACTION PLAN) ····107

제5장 결 론 ····109

참고문헌 ····111

SMMARY ····118

부 록 ····123
부록1. 영국 건축기획단계 건축가 및 관련 주체 간 역할 ····124
부록2. 일본 건축기획업무 범위·대가·CPD제도 ····129
부록3. 프랑스 전문기획가(programmist) 제도 ····134

부록4. 미국 Building PDRI(Project Definition Rating Index) ·····136
부록5. 건축기획(검토)설계 · 엔지니어링 계약서(양식) ·····139
부록6. 선행연구에서의 '건축기획' 정의 및 주요업무 ·····143
부록7. 건축기획업무 관련 법령 ·····146
부록8. 건축사의 건축기획업무 보장에 관한 법적 해석 ·····152
부록9. 공공건축지원센터를 통한 기획서 및 설계이행 지침(안) ·····153
부록10. 전문가 심층 인터뷰 양식 ·····155

표차례

[표 1-1] 건축개발사업분야 종사자 전공 분석 ·····5
[표 1-2] 선행연구에서의 건축기획에 대한 주요문제점 및 대안 ·····8
[표 2-1] 사업기획과 설계기획의 의미 차이 ·····15
[표 2-2] 행정학에서 본 기획의 개념 ·····22
[표 2-3] 사업기획과 설계기획의 단계별 수행 업무 ·····23
[표 2-4] 기획항목의 5단계 ·····25
[표 2-5] PDRI-Buildings 프로젝트 점수 비교를 통한 비용 차이 ·····27
[표 2-6] 예금취급기관의 산업별 대출금 현황 추이(단위 %) ·····34
[표 2-7] 사업 기획 및 계획 관리 분야의 사업관리 업무 평가 ·····41
[표 3-1] 타당성 보고서의 종합 결론의 일반적인 형식 ·····50
[표 3-2] 행정안전부 지정 타당성조사 전문기관 자격 요건 ·····52
[표 3-3] 과업지시서 내용 구성 ·····54
[표 3-4] CM사업의 업무 구분 ·····62
[표 3-5] 심층면담 조사대상 기관 ·····66
[표 3-6] 심층면담 주요내용 ·····67
[표 3-7] 주체별 건축기획업무의 개념 및 수행 목적 ·····69
[표 3-8] 주체별 건축기획업무의 주요역할 및 정의 ·····71
[표 3-9] 건축기획업무 전담부서 및 인력구성 ·····73
[표 3-10] 주체별 건축기획업무 수행상 어려움 ·····76
[표 3-11] 건축기획업무를 수행하는 전담부서 및 인력에 관한 사항 ·····78
[표 3-12] 건축기획업무의 계약방식 ·····79
[표 3-13] 국내 건축기획업무 수행 시 한계점 ·····87
[표 4-1] 건축기획업무 관련 법령의 대상 및 규정항목 구분 ·····95
[표 4-2] AIA 계약서에 의한 미국 건축사의 기획관련 업무범위 ·····104

그림차례

[그림 1-1] 주요 건축활동의 시대별 변화와 기획의 중요성 ·····2
[그림 1-2] 건축기획업무의 유형 ·····6
[그림 1-3] 국내 건축기획업무 관련 수행 주체와 기획업무 관계도 ·····7
[그림 1-4] 선행연구 동향 ·····10
[그림 2-1] 사전단계로서 건축기획의 이중적 의미(pre-project vs pre-design) ·····16
[그림 2-2] 건축팀의 역사적 변천 ·····19
[그림 2-3] 건축기획업무의 5단계 절차 ·····24
[그림 2-4] 건축기획업무의 3단계 절차 ·····25
[그림 2-5] 건축개발사업의 비용절감 가능성과 변경비용의 관계 ·····26
[그림 2-6] 강원 동부지방산림청 ·····31
[그림 2-7] 어반 하이브 ·····32
[그림 2-8] 비행기 없는 공항: 2002년 말 완공된 예천공항 신청사 ·····35
[그림 2-9] 부티크 모나코 ·····36
[그림 2-10] 샤넬 No.5 향수 케이스를 연상하게 하는 Channel 홍콩 매장 외관 ·····37
[그림 2-11] 빌바오 구겐하임 뮤지엄 ·····38
[그림 2-12] 샌프란시스코 연방청사 ·····39
[그림 2-13] 타임스퀘어 전경 ·····39
[그림 2-14] 건축기획업무에 관한 중요도 및 ·····41
[그림 2-15] 국내 대형 건축설계사무소 기획전문인력 전문팀 운영 현황 ·····42
[그림 2-16] 미시간 디트로이트 IRS 빌딩 ·····42
[그림 3-1] 총사업비 500억 이상의 공공건축 기획단계 프로세스 ·····44
[그림 3-2] 총사업비 500억 미만의 공공건축 기획단계 프로세스 ·····45
[그림 3-3] 총사업비 500억 이상 공공건축 기획업무 절차 ·····46
[그림 3-4] 총사업비 500억 미만 공공건축 기획업무 절차 ·····46

[그림 3-5] ○○시 공공건축 관련 기획서 사례 ·····48
[그림 3-6] ○○신청사 건립 타당성 조사의 기본계획 조감도 ·····51
[그림 3-7] ○○유스호스텔 설치 타당성 및 기본계획수립의 1층 평면도 ·····51
[그림 3-8] ○○청사 신축이전 타당성조사의 경제성 분석 결과(예) ·····51
[그림 3-9] ○○건설사 건축기획업무 추진 절차 ·····57
[그림 3-10] ○○부동산 컨설팅 건축기획업무 추진절차 ·····59
[그림 3-11] ○○부동산 컨설팅 주요업무 및 외부 협력업체 소개 ·····59
[그림 3-12] 개발회사내 기획전문인력 전공 현황 ·····60
[그림 3-13] ○○CM 건축기획업무 추진절차 ·····60
[그림 3-14] ○○설계사무소 건축기획업무 추진절차 ·····63
[그림 3-15] ○○설계사무소 FS(feasibility study) 보고서 검토 내용 ·····64
[그림 3-16] ○○설계사무소 기획검토 내용 중 투시도 ·····65
[그림 3-17] 주체별 건축기획업무의 인식 유형 ·····70
[그림 3-18] 주체별 건축기획업무의 수행 관계도 ·····85
[그림 4-1] 건축기획업무의 한계 ·····89
[그림 4-2] 건축기획업무 개선방향 ·····90

C·H·A·P·T·E·R·1

제1장 서론

1. 연구의 필요성 및 목적
2. 연구의 대상 및 방법
3. 선행연구 현황 및 차별성
4. 연구 흐름도

1. 연구의 필요성 및 목적

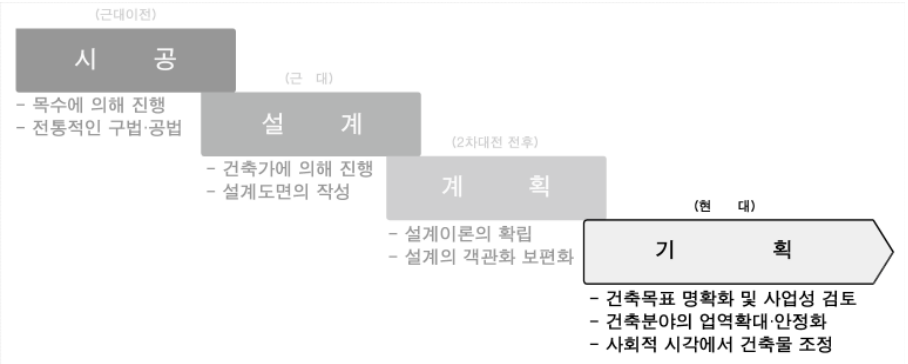
'불확실성의 시대(The age of Uncertainty)[1]'에 직면해 있는 현대사회에서 '기획'은 그 정의[2]가 말해주는 바와 같이 불확실성을 예측하여 보다 효과적이고 높은 성과를 달성하기 위한 필수적인 행위이다.

국내에서 기획업무는 경제사회발전 5개년계획, 국토개발계획 등을 통해 정부의 각종 정책과 행정 분야에서 유용한 관리수단이었다가 현재 경제, 마케팅, 콘텐츠, 광고, 개발사업 등 다양한 분야에서 사업의 성공 여부를 좌우하는 중요한 업무로 자리 잡았다.

특히, 건축을 포함한 건설 분야에서 기획업무는 더욱 중요한 가치를 갖는다. 지난 30년간 급격한 경제·인구성장에 따른 양적 공급에만 치중해 온 건

1) John Kenneth Galbraith(1977), The age of uncertainty,
2) 사업 초기 미래의 상황에 대비한 적절한 목표를 설정하고 가장 합리적이고도 효율적인 시행방법을 선택하여 목표를 달성하는 의도적 과정, 정규서(2003), "정책기획의 수립과정에 관한 연구", 「국제지역연구」, v7(2)., p157

설 시장은 외부적으로는 저성장, 인구 감소, 주택 공급 정체 등 급격한 변화[3]를 겪고 있으며, 내부적으로는 사업 주체의 다원화, 내용의 복잡화, 규모의 대형화로 인해 사업의 불안정성이 더욱 크게 증가하고 있다. 불확실한 시장 속에서 건축기획업무는 경제적·효율적 측면에서 비용 절감 가능성을 높이고 변경 비용 발생을 최소화[4]할 수 있으며, 합리적인 수요 파악으로 건축물의 효율적인 활용을 유도할 수 있다는 장점이 있다. 따라서 건축 활동 양상 또한 "시공에서 설계", "설계에서 계획", "계획에서 기획"으로 그 중요도가 점차 전환되고 있는 중이다[5].



[그림 1-1] 주요 건축활동의 시대별 변화와 기획의 중요성

하지만 국내의 경우 기획업무가 부실하게 이루어져 지역의 여건과 수요에 맞지 않는 건축물들이 양산되고 있으며 나아가 사회적 문제로 확산되고 있다. 적절한 타당성 검토가 이루어지지 않아 과대·과다시설이 속출하고 있으며, 정치적 수단으로 용도에 맞지 않는 건축물이 건립되거나, 수요예측 미흡으로 유휴시설이 증가하는 등 사회적 문제가 심각하다[6]. 또한 경제성만을 고

3) 김봉수(2010), CEO Report, 건설시장, 03/04 (Vol.72),
4) 김소연, 윤준선(2007), "건축개발사업의 기획업무 현황분석 및 개선방향", 「한국부동산학회 논문집」, p50
5) 일본건축학회(1999), "건축기획론", 조용준 역, 기문당, pp.11~14
6) 이러한 문제의 원인으로 기본구상 업무부실, 기획 담당자의 비전문성, 타당성 조사 부실 등 기획체계 전반의 부실이 지적됨, 염철호 외(2010), "공공건축 품격 향상을 위한 건축 프로세스 개선 및 에너지 효율 제고 방안", 건축도시공간연구소, 국가건축정책위원회, pp.56~59

려한 나머지 도시환경과 조화롭지 못한 경관이 연출되거나, 적정한 수요와 활용 가능성을 고려하지 않아 건축 환경의 창의적인 디자인과 건축물의 공공적 활용을 저해한다는 비판이 제기되기도 한다.

과대과다시설

'짓다만 OO KTX 역사…45억 원 허공에 날릴 판'

OO 공단은 기존 역사 옆에 새 역사를 짓은 설계는 과잉 투자라고 뒤늦게 판단했다며, 더 이상의 세금 낭비를 막기 위해 공사 중단은 불가피한 조치라고 밝혔습니다.

– SBS 뉴스, 2012. 4–

이용률 저하

명색이 국제공항인데, 7개월째 정기노선이 모두 끊겨 애물단지로 전락한 OO공항의 처리 문제를 놓고 골치를 앓고 있다. OO 공항은 2002년 4월 개항한 이후 단 한번의 흑자도 내지 못하고 4년 동안 총 400억원의 누적적자를 기록하고 있다.

– 서울신문, 2009. 1 –

잦은 설계변경 및 공사비 증가

공모를 통해 진행되는 관 발주의 여느 프로젝트처럼 이 건물도 두 차례 설계변경이 있었다. 이 같은 변경은 계획의 골격 자체를 뒤흔드는 문제를 낳기도 한다. 역시 이 경우도 설계변경 과정에서 제기되는 문제가 있었다.

– 건축잡지 anc, 2004. 5 –

공공성 저해

'주상복합건축 공공성 높여야'
첫째, 지역적인 맥락을 감안하지 않아 단지경계부의 진공지대화(Blank Wall) 문제, 둘째, 주변지역과 공간의 연계 부족, 주변지역 가로패턴 무시, 통행문제 등 도시공간의 사유화, 셋째 위압적이고 폐쇄적인 입면형태으로 인한 도시경관에 악영향이 발생하고 있다.

– 경기개발연구원 보도자료, 2010. 12. 23 –

이와 같이 건축기획업무가 부실하게 진행되는 원인은 다음과 같이 크게 두 가지로 요약될 수 있다. 첫째, 중요성에 대한 인식이 부족[7]하다. 전문성이 필요한 경우에도 기획업무를 여전히 건축주나 발주처의 업무로 한정하여 졸속으로 추진하거나, 건축주의 이득을 우선함으로써 공공적 가치를 고려하지 못하는 경우가 많다.

> 디벨로퍼는 건축주의 입장에서 일을 전개하지만 사업의 이익을 위해 모든 것을 결정하고 진행하게 된다. 궁극적으로는 건축주가 아닌 것이다. 건설사는 건축주의 요구와 건축가가 디자인한 공간이 표현된 도면을 기본으로 시공을 하는 업무를 가지고 있다. 하지만 요즘의 대형 건설사는 스스로 건축주가 되기도 하고, 건축가가 되려고 하고 있다. 여기에서 건축가의 기본적인 역할이 흔들리는 아닌지...도시와 공간을 이해하는 창조적인 디자이너로서의 건축가보다는 부동산 가치를 판단하고 개발이익을 최대한 창출할 수 있는 사업가로서의 건축가를 필요로 하는 현실이 되어 버린건 아닐지...
>
> – 김현주(디앤디건축, 2007), 건축과사회 제8호, p25 –

또한 건축사를 비롯한 관련 전문가들 또한 사업적 부분은 등한시 한 채 전문분야로서 기획을 고려하지 않는다[8]. 특히 건축사사무소에서 계약 이전 단계의 수입이 전체 수입에 3.6%에 불과하다는 조사결과[9]를 통해 신뢰성 있는 기획안을 제공하기에는 충분한 대가를 지불받지 못하고 있음을 확인할 수 있다.

> 가장 심각한 부분은 건축설계 단계별에 대한 설계 용역비를 제대로 인정받지 못하고 있다는 점이다. 특히, 초기 기획설계 단계의 규모검토나 콘셉트 디자인 등의 스터디 결과에 대한 설계비를 받지 못하고 있다는 점이다. 보통 사업을 시작하는 건축주의 입장에서 필요한 간단한 규모검토나 배치도, 평면도에 대한 스터디를 아무런 대가 없이 요구하거나, 실제로는 그렇게 작업을 하여 건축주에게 제공하는 사례가 많은데 이는 건축사에게도 문제가 있는 부분이다. 본 계약을 위한 그 정도의 서비스를 제공하는 것을 투자라고 생각하는 경우가 많지만 건축계의 발전을 위해서는 둘째 치고라도 본인을 위해서라도 최소한의 작업비는 받고 성과물을 제공해야 한다.
>
> – 이한종(Studio 2105 대표, 2009), 건축설계 계약 실무와 문제점들, 건축과사회 제17호, pp.246~247 –

둘째, 관련 전문가들 간 명확한 업무 범위와 역할이 정립되지 못하였

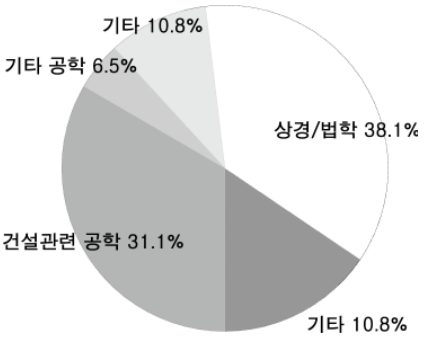
7) 이현창, 장성준(1998), "건축기획분야의 성립에 관한 기초적 연구", 「대한건축학회 학술발표논문집」, v.18(1), p10
8) 이성수, 강경인(2006), “건축전공자의 개발사업 참여 확대방안 연구”, 「대한건축학회 논문집」, v.22(3), p127
9) 설영찬(1995), "건축설계사무소의 규모별 조직과 운영에 관한 비교조사 연구", 연세대 박사학위 논문, p50

다[10]. 기획단계에서는 전공을 달리하는 다양한 전문가들이 관련[11]되어 광범위한 업무가 발생하고 있지만 주체별 업무 범위나 역할이 명확하지 않아 체계적인 업무 수행에 어려움이 있다.

[표 1-1] 건축개발사업분야 종사자 전공 분석

구분	계	경영	건축	경제	부동산	도시	행정	토목	지역	기타
A사	48	8	1	7	9	2	3	1	2	15
B사	45	4	10	5	3	3	1	3	1	15
C사	42	6	8	3	3	6	3	0	2	11
D사	28	8	4	2	0	3	0	2	1	8
계	163	26	23	17	15	14	7	6	6	49

* 이성수 외, 전게서, p125



이를 위한 제도적 근거도 「건설기술관리법」, 「엔지니어링산업진흥법」, 「건축사법」, 「건축기본법」, 「건설산업기본법」 등으로 분산·중복되어 있으며, 구체적인 업무 범위나 보수 기준도 명확하지 않다.

상기 문제점들은 지금까지 꾸준히 제기되어 왔으나 건축사업의 양적 팽창에만 치중한 나머지 그 동안 기획이라는 전문 업무 영역에 대한 인식이나 실태파악이 제대로 이루어지지 못하였고 제도 개선 노력 또한 미흡하였다.

이에 본 연구에서는 건축사업 추진 시 초기단계에서 이루어지는 건축기획업무의 수행 실태를 조사하고 이에 대한 실질적인 문제점과 한계를 분석하여 정책적 개선방안을 모색하고자 하며 다음과 같은 연구 목적을 설정한다.

1. 건축기획의 중요성 및 개념 정립

2. 관련 주체별 수행 실태 파악을 통한 건축기획업무 절차 및 문제점 파악

3. 건축기획업무 내실화를 위한 정책 개선 방안 마련

10) 조정래, 박춘근(1998), "건축설계사무소의 건축기획업무 현황조사 연구", 「대한건축학회 논문집」, 계획계, v.14(11), p94
11) 이성수, 강경인(2006), 전게서, p125

2. 연구의 대상 및 방법

1) 연구의 대상

기획과 관련된 업무의 형태는 매우 다양하기 때문에 업무의 종류와 유형을 정의하는 것은 쉽지 않다. 본 연구에서 규정하는 건축기획업무는 「건축법」 제2조에서 정의하는 '건축물[12]'을 대상으로 「건설산업기본법」 2조 '건설용역[13]'을 수행함에 있어 건축물생애주기(LCC)를 기준으로 기획, 설계, 시공, 운영 단계 중 초기 '기획 단계'에서 주역할자로서 기획자 및 관련자의 수행업무로 한정하고자 한다. 이때 건축기획업무는 다음의 예와 같다.

[그림 1-2] 건축기획업무의 유형

2) 연구의 방법

- 문헌조사

관련 연구논문, 보고서, 이론서를 조사하여 건축기획업무에 대한 정의,

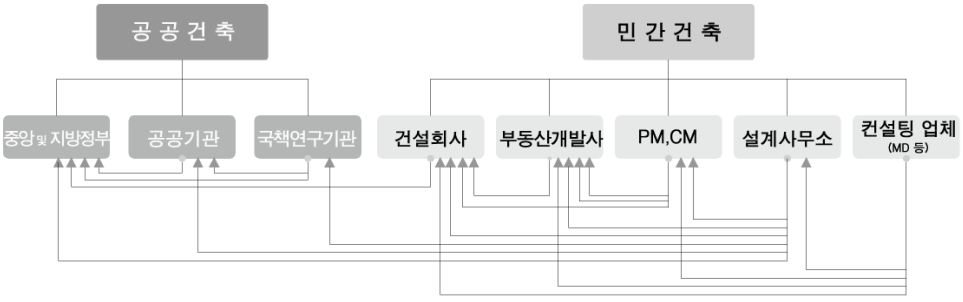
12) "건축물"이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
13) 건설공사에 관한 조사, 설계, 감리, 사업관리, 유지관리 등 건설공사와 관련된 용역

업무범위, 수행 절차를 살펴보고, 각종 기획보고서, 기본계획 및 타당성조사 보고서, 사업계획서, 과업지시서 및 지침서, 건축기획 용역계약서에서 다루고 있는 주요내용을 비교·분석 한다.

또한, 「건설기술관리법」, 「건축기본법」 및 「공공부문 건축디자인 업무기준」, 「건축사법」 및 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」, 「엔지니어링산업 진흥법」, 「국가재정법」 등에서 규정하고 있는 기획업무의 주요용어, 적용대상, 규정항목, 성격 등을 조사·정리한다.

- 건축기획업무 수행 주체 및 관련 전문가 심층면담

건축기획업무를 수행하는 관계자 심층 인터뷰를 통해 공공건축 및 민간건축별 주요 업무 범위, 수행방법 등 실제 업무현황을 파악하여 절차상의 문제점과 한계를 분석한다. 더불어 건축기획업무에 관한 인식 정도, 기획업무 범위, 수행실태, 업무의 비중 및 중요도, 전문성 여부 등을 파악한다.



[그림 1-3] 국내 건축기획업무 관련 수행 주체와 기획업무 관계도

- 공공건축 : 각 부처 및 지자체에서 기획업무를 수행하는 관련부서 담당자(중앙·지방직 담당 공무원, 공공기관, 국책연구소 등)
- 민간건축 : 초기 기획업무를 수행하거나 관련하고 있는 전문가(설계사무소, PM·CM업체, 건설사, 사업시행자, 부동산 개발, 컨설팅 업체 등)

• 건축도시 관련 전공자 일반 설문

건축도시 관련 전공자를 대상으로 온라인(건축도시정보센터 auric)을 통해 건축기획업무의 중요도 및 내실화 수준에 관한 인식조사를 실시한다.

• 해외 건축기획업무의 주요내용 및 관련제도 조사·분석

각 국가별(미국, 영국, 프랑스, 일본) 건축기획업무 수행 실태 및 정책적 지원 사항을 파악하여 제도 개선 방향 및 실효성 확보 방안 도출에 참고한다.

3. 선행연구 현황 및 차별성

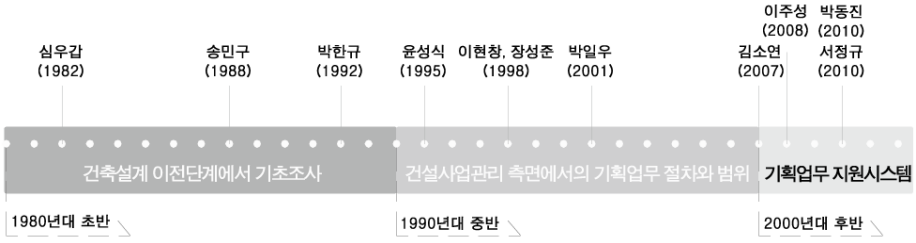
건축기획업무에 관한 선행연구는 크게 ① 건축기획업무의 개념·절차 정립 및 필요성 제기, ② 효율적인 건축 사업을 위한 기획업무 개선 방안, ③ 건축기획업무를 지원할 수 있는 시스템에 관한 연구로 구분된다.

[표 1-2] 선행연구에서의 건축기획에 대한 주요문제점 및 대안

구분	연구과제명	연구목적	대안 및 개선방안 제시
개념정립 및 필요성	건축기획업무의 체계화를 위한 기획모델 설정 (이현창 외, 1998)	건축기획에 대한 개념 및 정의 설정, 건축기획모델과 기법 제시	· 사업적 측면의 기획 · 건축적 측면의 기획 · 관리적 측면의 기획 · 타당성분석 및 대안평가 · 기획과정 모델 제시
	우리나라 건축사사무소의 건축설계행위에 있어서 프로그래밍의 활용에 관한 연구 (박한규, 1998)	건축기획의 수행주체 및 역할, 방법, 건축설계와의 관계에 대한 종합적인 분석·정리	· 국내 건축사사무소에서의 건축기획에 대한 인식조사 · 건축기획의 역할 및 기능 · 기획과 설계와의 관계 · 건축기획의 내용 및 방법
	건축설계과정에서 기획업무절차에 관한 연구 (이한석, 1999)	건축설계사무소에서 수행하는 기획업무의 체계적인 절차 수립	· 49개 설계사무소 인터뷰를 통한 기획업무 현황 조사 및 업무유형에 따른 기획절차 구분

구분	연구과제명	연구목적	대안 및 개선방안 제시
	건축기획의 개념설정에 관한 연구 (박일우, 2001)	건축기획의 정의, 역할, 건축기획과 설계와의 연관성 정립	· 건축기획의 개념 및 거시적·미시적 역할 정립
	건축프로젝트 요구정의 체계화 방안 (조수경 외, 2006)	건축초기단계 업무분석, 건축 프로젝트 요구 정의 모델의 방향과 설계 의사결정시 활용방안 제시	· 건축주 요구 정의 체계 마련 · 프로젝트의 조건 및 특수성을 고려한 설계지침서의 작성 유도
건축기획업무개선	건축개발사업의 기획업무현황 및 개선방향 (김소연 외, 2007)	부동산개발사업 기획업무 현황 조사를 통한 문제점 파악 및 개선방향 제시	· 사회환경적 측면의 검토 · 각 분야별 co-work를 위한 업무 프로세스 확립
	건축물의 최유효 개발계획 수립을 위한 기획업무 절차에 관한 연구 (김소연 외, 2007)	건축물의 최유효 개발계획을 수립하기 위해 기획단계에서 검토해야 할 기본항목 및 절차 제시	· 건축물의 최유효 개발계획에 대한 개념 정의 · 최유효 개발계획 수립 절차 및 주요검토 항목 제시
건축기획지원시스템	BIM기반 건축기획단계 의사결정 지원체계 개발에 관한 연구 (이주성 외, 2008)	BIM을 활용한 기획업무 지원체계 마련	· 기획단계 BIM 기반 시뮬레이션 시스템 기능 도출 · BIM기반 프로젝트 기획업무 프로세스 도출
	BIM을 활용한 건축기획단계 업무지원에 관한 연구 (박동진 외, 2010)	기획업무를 지원하기 위한 BIM의 활용과 적용방안 제시	· 건축기획 BIM의 개념 및 역할 정립 · 건축기획 BIM의 프로세스 및 주요 발주방식별 기획 BIM의 범위 설정
	건축기획단계에서 사례기반추론을 활용한 공사비계획 지원모델 (서정규 외, 2010)	건축공사 기획단계에서 공사비계획 및 의사결정과정에 사례기반추론(CBR)알고리즘을 활용한 최적 사례 선택방안	· 지속적이고 체계적인 자료 축적 및 DB체계 구축 · 유사사례 선정을 통한 합리적 공사비 예측 · 공사비 계획 및 의사결정 지원모델 제시

선행연구를 시기별로 구분해 보면, 1990년대 이후 건축기획업무의 중요성을 인식하고 업무의 범위 및 주요내용을 정의하는 연구가 건축계획의 관점에서 다수 수행되어 오다가, 2000년대 중반 이후 건축물 성능·품질 향상, 비용 절감을 위해 건축기획업무의 중요성이 건설사업관리 측면에서 제기되었으며, 2000년대 후반부터 최근까지 BIM, GIS 등 전산시스템을 활용한 건축기획업무 효율화 방안이 등장하고 있다.



[그림 1-4] 선행연구 동향

이를 통해 건축기획에 관한 연구 동향이 건축설계자의 입장에서 본 사회적 필요성 제기에서 건설·부동산의 효율적 개발을 위한 경제적 활용방안으로, 최근에는 고도화 된 기술을 활용한 합리적인 기획 방법의 기술적 측면으로 점차 변화해오고 있음을 알 수 있다.

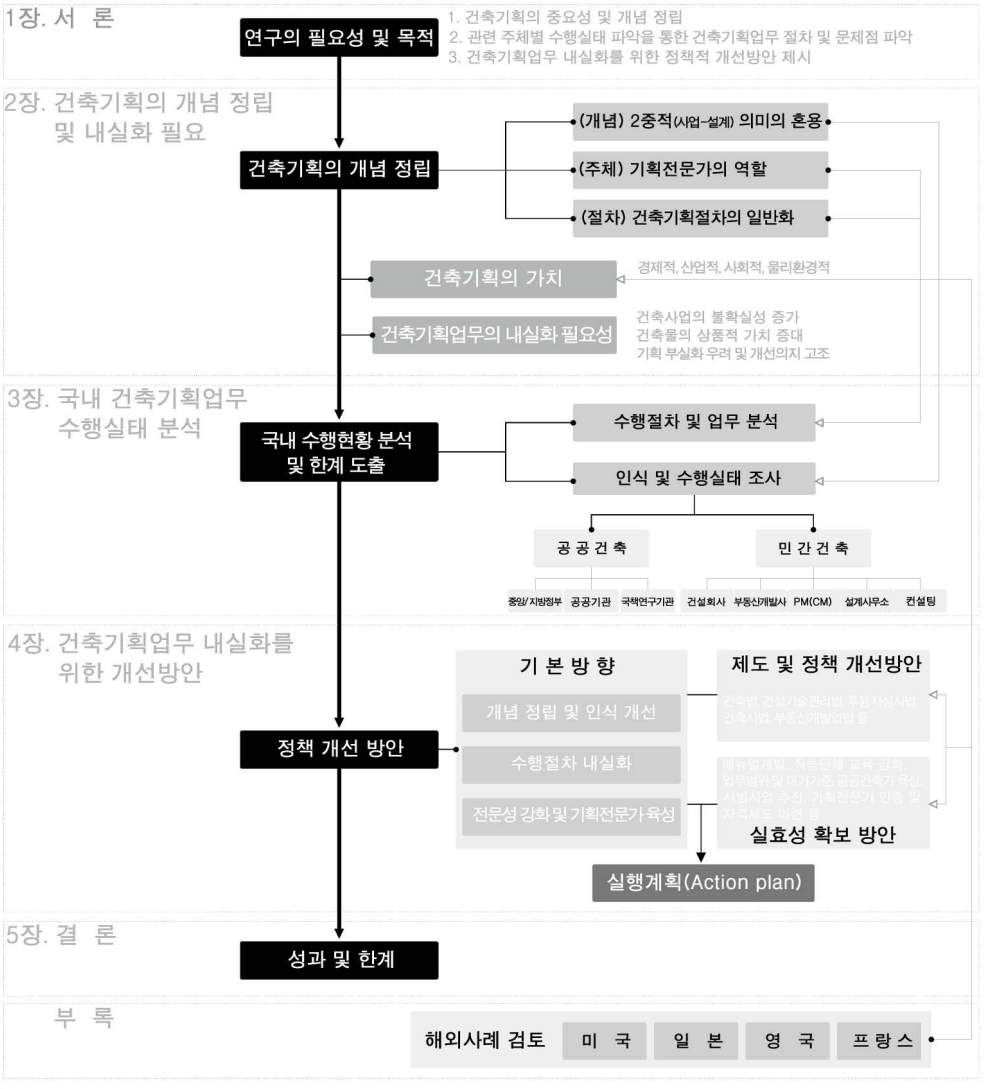
선행연구에서 정의하고 있는 건축기획업무에 관한 용어 및 주요업무는 건축, 건설, 부동산 등 관련 업무영역별로 타당성, 설계사전업무, 경제성 검토, 프로그래밍 등 상이하게 사용되거나 혼용[14]되고 있어 분야 간 통용되기 어렵다는 한계가 있다. 또한 제도적 측면에서의 문제점과 개선방안을 제시하는 연구가 부족하여 건축기획업무가 제도적으로 보장받지 못한 채 비체계적으로 수행되고 있는 문제점에 주목할 필요가 있다.

따라서 본 연구에서는 전문 업역 간 건축기획의 가치를 공감할 수 있도록 개념을 명확히 정의하고, 실제 수행업무를 분석하여 이를 바탕으로 기획업

14) 부록6. 선행연구에서의 '건축기획' 정의 및 주요업무 참조

무의 내실화를 위한 제도적인 대안(공공, 민간)을 제시하고자 한다. 또한 현행 법·제도를 면밀히 검토하여 시기별 추진방안에 관한 정책 액션플랜(action plan)을 마련하는 데에 연구의 차별성이 있다.

4. 연구 흐름도



제2장 건축기획업무의 내실화 필요성

1. '건축기획' 논의를 위한 전제
2. 건축기획업무의 가치
3. 건축기획업무의 내실화 필요성 증대

1. '건축기획' 논의를 위한 전제

1) 기획의 개념 – '사업' 과 '설계' 를 위한 사전수행업무로서 이중적 의미

건축기획업무는 각 국가별로 프로그래밍(programming), 브리프(brief), 계획(plan), 기획(planning)이라는 용어로 사용되며 내용도 서로 상이하다. 설계관련 업무뿐만 아니라 프로젝트 관리, 경제성 검토, 시공기술 검토, 사업성 검토 등 다각적인 면에서 업무를 다루고 있는데, 미국이나 영국의 경우에는 주로 건축설계 관련 내용 위주로 다루며 일본의 경우 사업계획을 중요하게 다루고 있다[15].

국가별로 다양한 업무범위로 정의되고 있는 건축기획의 개념은 사업유형이나 적용시점 등에 따라 넓은 의미와 좁은 의미로[16]로 구분하여 설명할 수 있다.

먼저 넓은 의미의 건축기획은 'Planning'이라는 용어로 대표되며 '프로

15) 이현창 외(1998), 전게서, p76
16) 건축기획을 거시적, 미시적 차원에서의 구분(박일우, 2001, 전게서)하고 있는데, 본 연구에서는 이를 넓은 의미와 좁은 의미로 변환하여 논의하고자 함

젝트의 성공 가능성을 극대화 할 수 있도록 건축주로 하여금 잠재 위험에 대처하고 자원할당 여부를 결정짓는 데 충분한 전략적 정보를 개발해나가는 과정[17]'으로 정의된다. 이는 곧 가용한 자원(시간, 돈, 인력 등)을 활용하여 최대의 수익을 얻을 수 있도록 건축사업 수행 전 이루어지는 분석적·창의적·종합적인 모든 활동을 의미[18]한다.

경제성·효율성 확보를 위한 위험 관리가 주요한 목적으로 주로 개발사업, 건설, 부동산 분야 등에서 대규모 프로젝트 수행 시 주요하게 적용되며 타당성 조사, 부동산 감정, 사업전략기획, 마스터플랜, 프로젝트 운영계획(project planning) 등이 그 예이다.

좁은 의미의 건축기획은 'Programming[19]'이라는 용어로 대표되며 '건축 프로젝트에 있어서 설계조건을 정하기 위한 사업계획[20]', '공간, 건물, 시설, 물리적 환경 등을 디자인하기 위한 정보를 수집, 정리하고 기준을 설정하는 과정[21]' 등과 같이 설계를 위한 준비과정으로 정의된다.

이러한 좁은 의미의 건축기획은 건축설계실무에서 초기에 이루어지는 행위로 개발개념이 정해진 상태에서 프로젝트의 설계 측면이 강조된다. 이 작업의 주목적은 건축가의 설계결정에 필요한 정보를 제공하고 건축주에게는 프로젝트의 가치를 판단할 수 있는 자료를 제시함으로써 의사결정에 도움을 주는 것이다[22]. 건축환경에 대한 설계방향을 제시하고, 설계조건을 설정하여 건축물의 질적 향상과 개선을 위해 수행하는 대지분석, 스페이스 프로그램(space program), 시설계획(facility planning) 등이 대표적 예이다.

---

17) Givson. G. F.(1995), "Preproject-planning process for captital facilities", 「J. Constr. Engrg. and Mgmt., ASCE」, p312
18) 김광춘 외(1996), "건설투자사업의 기획 프로세스에 대한 체계화", 「대한건축학회학술발표논문집」, v.16(2)., p782
19) 프로그래밍을 설계 전 업무 중 하나이거나 설계 전 업무와 동일하게 정의하는 경우가 존재하는데 본 연구에서는 설계 전 업무와 동일하게 정의하고자 함
20) 하양호(1995), "건축기획개발 Manual", 태림문화사, p40
21) 김광춘 외(1996), 전게서, p782
22) 이현창 외(1998), 전게서, p5

본 연구에서는 용어의 혼돈을 줄이고자 넓은 의미의 건축기획을 '사업기획(planning as pre-project work)', 좁은 의미의 건축기획을 '설계기획(programming as pre-design work)'으로 정의한다.

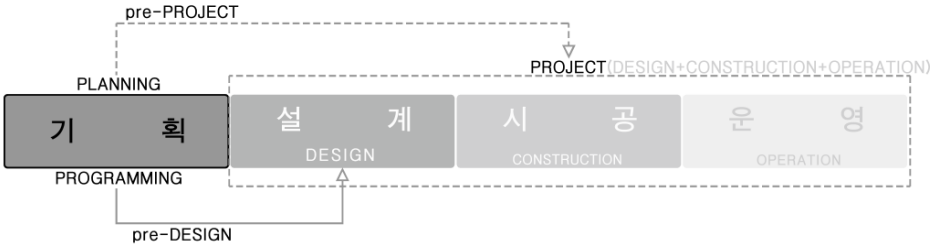
'사업기획(planning)'은 공간에 대한 구체적인 계획방향을 검토하지 않거나 개략적인 내용만을 파악하여 '설계기획(programming)'의 반영 비중이 낮은 반면[23], '설계기획(programming)'은 체계적인 방법으로 디자인 방향을 검토하지만 사업가능성이나 타당성 등에 대한 '사업기획(planning)' 측면은 충분히 다루고 있지 못하는 한계[24]가 있다.

[표 2-1] 사업기획과 설계기획의 의미 차이

사업기획 (planning as pre-project work)	설계기획 (programming as pre-design work)
건축개발사업의 기획업무란 사업실행을 위한 준비단계의 업무로써 "언제까지", "얼마만큼", "무엇을", "어떻게" 실현할 것인가를 정하는 업무이다. 사업구상 및 타당성 분석을 통하여 사업실행여부에 대한 의사결정을 하고 사업 추진계획을 수립하는 단계 즉, 사업 실행 이전단계까지의 업무라고 이해할 수 있다.[25]	설계에 동원되는 복잡, 다양한 자료나 정보를 어떻게 효과적으로 정리분석 하여 이를 종합하고 응용할 것인가에 대하여 Architectural Programming이 제안되었다. 일반적으로는 건축 프로그래밍은 건물의 설계과정에서 초기분석단계에서 정보를 처리하는 과정이다.[26]
이 같은 정의를 볼 때 건설에서 기획은 '건설 프로젝트의 주체인 건축주의 목표를 달성하기 위한 충분한 전략정보를 개발하는 조직적인 활동 과정'이라고 말할 수 있다.[27]	프로그래밍 과정은 원하는 건물의 결과를 예측하고 이에 관련된 요소들을 발견해내고 체계화하며, 이것을 설계자로 하여금 쉽게 이해하고 사용할 수 있는 방법으로 제시해주어 설계의 지침이 되게 하는 작업과정을 말한다.[28]
기획단계에서 발주자의 요구사항으로서 투자되는 자본에 대한 투자자의 최소한의 요구를 만족시켜줄 수 있는지를 판단하는 것은 매우 중요하며, 기획은 사업주체 및 기획주체에 있어 과학적이며 설득력 있는 건축 투자사업의 가부를 결정하는 판단기준을 제공하여 주어야 한다. 이러한 판단 기준을 제공해 줌으로써 발주자의 가치에 근거한 경제적 상황에 능동적인 대처가 가능하다.[29]	프로그래밍이란 설계자가 사용할 수 있는 정보로서 특정시설의 설계를 위해 건축가가 필요로 하는 건축주의 요구사항에 대한 정보를 모아서 구성한 것이다. 이것은 건축주가 제시하는 조건뿐만 아니라 설계에 영향을 미치는 인적, 물질적, 외적 요인 등이 포함된다.[30]

23) 일본건축학회(1999), 전게서, p30
24) 김광춘 외(1996), 전게서, p783

이처럼 건축기획업무의 정의가 '사업기획'과 '설계기획'으로 혼용되는 이유는 기획이라는 업무 특성이 후속단계에 중요한 영향을 미치는 사전 단계로서 작용하기 때문이다[31]. 건축공정을 고려해 볼 때 기획은 프로젝트의 초기 단계로 프로젝트를 전체 대상으로 하는 사전수행업무(pre-project)이자 설계업무의 사전단계로 설계를 위한 사전수행업무(pre-design)로 2가지 측면의 접근이 모두 가능하다.



[그림 2-1] 사전단계로서 건축기획의 이중적 의미(pre-project vs pre-design)

사업을 준비(pre-project)하기 위해서는 사업 전반의 사항들이 초기단계에서 균형있게 다루어져야 하며, 프로젝트의 경영·조직측면(목표설정, 사업타당성, 프로젝트 비용관리, 조직구성계획 등), 건축디자인 측면(설계 요구사항으로서 프로젝트의 미, 기능, 구조관련 사항과 사회적 요구사항 등), 시공·관리측면(시공성 검토, 프로젝트 비용과 연관된 시공기술관련 내용)에서의 통합과 관리[32]가 모두 중요하다.

하지만 설계를 준비(pre-design)하는 과정에서는 기본적인 사업 타당성

25) 김소연, 윤준선(2007), "건축개발사업의 기획업무 현황분석 및 개선방향", 「한국부동산학회 논문집」, p49
26) 박일우(2001), 전게서
27) 김광춘 외(1996), 전게서, p783
28) 김광춘 외(1996), 전게서, p783
29) 박현석, 이용일(1998), "기획 초기 단계에서 발주자의 의사결정을 위한 경제성 분석에 대한 연구", 「대한건축학회 논문집」, 구조계, v.18(2), p665
30) 박일우(2001), 전게서, 재인용, Palmer, M. A.(1996), "건축 프로그래밍 방법", 김광문 역, 기문당
31) 일본건축학회(1999), 전게서
32) 이현창 외(1998), 전게서, p5

을 제외하면 건축주의 요구를 반영하여 구체적인 디자인 도출을 위한 현황 파악과 설계 사전작업에 치중할 수밖에 없다.

따라서 건축기획업무는 프로젝트 전체의 관점에서 수행하는 '사업기획'과 건축디자인 측면을 좀 더 구체적으로 검토하는 '설계기획'이 상호보완적으로 이루어져야 한다[33].

다만, 기획업무 수행 시 사업의 유동성과 불확정성 정도에 따라 한 쪽이 더욱 주도적으로 수행되기도 하는데 그 기준은 건축기획업무의 성립 요소인 수요·자금·토지의 확정 여부라고 할 수 있다. 수요·자금·토지가 확정되지 않을 경우 충분한 사업검토가 필요하여 사업의 필요성과 추진방향을 결정하는 '사업기획'에 치중되는 반면, 3요소가 확정된 경우 건축물의 구현가능성이 더욱 중요하게 고려됨에 따라 '설계기획'이 중점적으로 수행된다.

실제로 전문가들 간(부동산개발, 건설, 건축 등)에도 두 가지 측면의 개념 차이를 이해하지 못하여 상호간의 오해와 혼동이 자주 발생하고 있다.

〈사전절차로서 건축기획 개념의 차별적 사용(미국)〉

• 사업기획(pre-project)[34]
- (정의) 사업성을 만족시키는 프로젝트 컨셉 설정으로부터 프로젝트의 설계여부를 결정하기까지의 과정
- (절차) 조직화(팀선정, 초안작성, 기획 사전준비), 대안선택(기술적분석, 대지평가, 컨셉과 견적 준비, 대안 평가), 사업결정 프로그램 개발(위험성분석, 사업범위와 디자인 작성, 사업실행방안 결정, 사업관리지침 설정, 사업결정 프로그램 작성), 사업진행여부 결정

• 설계기획(pre-design)[35]
- (정의) 설계개시 이전에 수행되는 건축업무의 초기 단계
- (절차) 프로그래밍(Programming), 대지 및 건물 분석(Site and Building Analysis), 사업비 용 및 타당성 조사(Project Cost and Feasibility) 배치 및 용도조정(Planning and Zonning Regulations)의 업무

33) 타츠미 카즈오(2004), 건축기획, 최준영 역, 기문당, p14
34) G. Edward Gibson Jr.(2006), 'What Is Preproject Planning, Anyway?', 「JOURNAL OF MANAGEMENT IN ENGINEERING © ASCE」., p35
35) NCARB(National Countcil of Architectural Resistration Boards)에서는 건축사의 업무 영역을 4단계(pre-design, design, project management, practice managemnt)로 구분하고 Pre-design은 Programming, Site and Building Analysis, Project Cost and Feasibility로 구분,

2) 기획의 주체 – 기획전문가의 필요성과 역할

건축기획의 내실화는 발주자의 기획 역량이나 의식 수준과 중요한 관계가 있다. 건축기획 단계는 향후 사업방향을 결정하는 과정으로 단순한 관리 이상의 책임과 권한이 요구되기 때문에 건축기획은 원칙적으로 발주자가 수행해야 할 업무[36][37]중 하나이다. 하지만 사업의 난이도와 복잡성이 커질수록 오랜 경험을 통한 숙련된 기술이 필요함에 따라 기획가의 역할이 별도로 요구된다[38].

행정학에서도 사회 구조의 다원화 정도가 크게 나타날수록 행정인과 기획인의 업무 및 기능이 분화되고 있으며, 행정기관과 기획기관이 분화되는 현상이 정치·행정과정에서 발생하고 있음을 언급[39]하고 있다.

> 미국의 도시정부에서는 도시정부의 행정관료와 기획기관(planning agency)의 기획가가 상이한 기관 차원에서 존재한다. 발전기획을 담당하는 개발도상국들은 국가형성의 초기에 행정관료가 기획업무를 담당하였으나 점차로 발전의 정도에 따라 행정관료와 기획가가 분리되고 있다. 또한 동일한 기관내에서도 관리자와 기획가가 구분되는 경향이 있다. 사기업의 경우에도 대형화가 이루어지면서 기업의 그룹내에 설치하는 연구소는 기획기능을 담당하고 있다.
>
> – 이성복, 도시행정론(서울:법문사, 2000), pp.597~598 –

현재 건축기획단계에서는 다양한 관련 업무[40]가 사업의 특성에 따라 선택적으로 구성되어 여러 분야의 전문가가 참여할 수 있으며[41] 다양한 가치관으로 구성된 이용자가 참가하기도[42] 한다. 또한 전담조직을 준비하는 것은

---

http://www.ncarb.org/Experience-Through-Internships/IDP2-Experience-Categories-Areas/2-Planning-Zoning-Regulations.aspx

36) 장성준(2002), "건축사의 업무구분과 업무결과물에 대한 연구", 「대한건축학회 논문집」, 계획계, v.18(9), p52

37) 건축기획은 고도의 전문성을 요하는 활동이나 넓은 의미에서는 발주자가 스스로의 이익을 위해서 자신의 책임 하에 실행하는 것으로 정의. 일본건축학회(2004), 매니지먼트 시대의 건축기획, 技報堂出版, p18

38) 장성준(2002), 전게서, p52

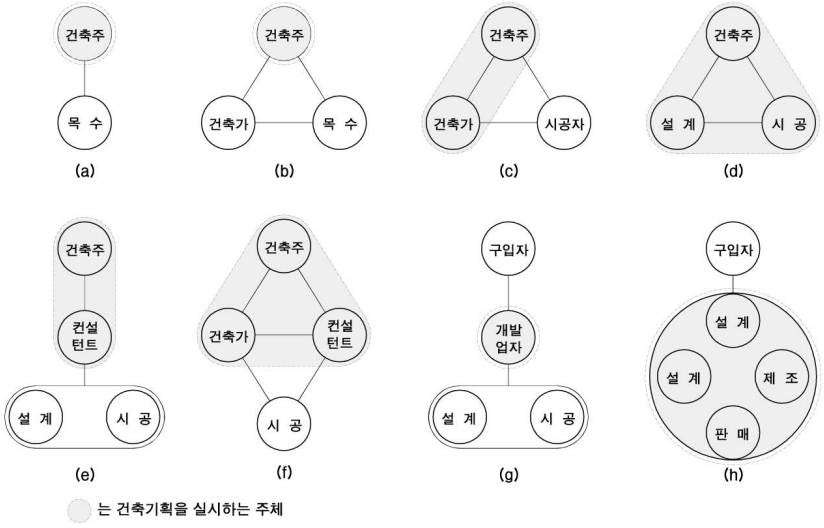
39) 권영찬(2002), 전게서, p317

40) 타당성검토, 시설프로그램, 공간계획. 동선, 부지분석, 부지개발, 배치기본계획(master plan), 사례분석, 기존구조물 조사, 개략예산, 자금주선협조, 설계지침, 개념설계(concept design, 속칭 가설계) 등

41) 장성준(2002), 전게서, p57

상당히 큰 사업자가 아니면 실현하기 어려우므로[43] 일반적으로 외부 전문가와 연대를 통해 기획업무가 수행되는 경우가 대부분이다.

기획가의 역할은 시대의 변천에 따라 점점 복합적인 형태로 발전하여 왔는데 현재는 기획부터 운영관리까지 일괄적으로 처리하는 기획가가 출현하기에 이르렀다.



[그림 2-2] 건축팀의 역사적 변천
* 일본건축학회(1999), 전게서, p22

따라서 건축기획 전문가는 프로젝트의 시작부터 설계단계를 위한 지침 수립까지 지속적으로 업무에 임해야 한다. 기획가의 기본적인 역할은 발주자의 요구사항을 파악하고 설계에 관련된 정보를 유용하게 전환하여 의사결정을 위한 도구를 제시[44]하는 것이지만 다양한 전문가가 함께 참여할 경우 이에 대한 명확한 업무 프로세스와 대가 기준을 바탕으로 이들을 조율하는 역할이 더욱 부각된다[45]. 특히 다양한 주체가 참여하는 대규모 건축사업일수록

42) 이를 이용자 참가방식이라고 함, 타츠미 카즈오(2004), 전게서, p52
43) 일본건축학회(1999), 전게서, p35
44) 박일우(2001), 전게서

사업의 원활한 추진을 위해서는 각 분야별 전문가와의 협업이 가장 중요하므로[46] 기획가는 공동 목표를 설정하고 달성하기 위해 참여하는 주체들과의 의견을 조율·관리하여야 하며, 공공차원의 윤리[47], 기능적인 역할과 종합적인 역할을 동시에 보유해야 한다[48].

또한 건축주의 의도를 도시라는 물리적인 공간속에서 적절히 반영하여 건축물의 가치를 확보하기 위해서는 각종 법률적 지식, 유·불리한 제도적 조건 등 도시에 대한 총체적인 이해가 필요하다. 공공부문일수록, 대규모 사업일수록 정책과 제도에 대한 더욱 높은 수준의 이해가 요구된다.

따라서 건축기획 전문가로서 역량을 갖추기 위해서는 충분한 경험이 전제되어야 한다[49]. 건축물마다 고유의 상품가치를 갖고 대량생산이 불가능한데다 시장의 변화로 인한 수요예측이 어려워 모든 상황에 일반적인 지식만으로 대처할 수 없기 때문이다. 또한 사업의 효율적인 진행을 위해서는 기획 단계 뿐만 아니라 설계, 시공, 운영·관리 단계에 이르는 건축물 생애주기 전체에 관한 사항을 감안하여 기획에 임해야 하므로 건축 전반에 대한 업무 경험은 기획 전문가가 되기 위한 필수적인 조건이라 할 수 있다.

---

45) 기획가의 정의 역시 다양하며, 좁은 의미에서는 미래예측 및 개선을 위한 자료 및 정보를 제공하는 기능을 주요 임무로 담당하는 집단을 의미하며, 넓은 의미에서 보면 기획가는 관리인 혹은 행정인의 업무 범주에 포함, 권영찬 외(2002), "기획론", 법문사, p317

46) 김소연, 윤준선(2007), "건축개발사업의 기획업무 현황분석 및 개선방향", 「한국부동산학회 논문집」, p54

47) Edumund M. Burke(1979), 'A Participartory Approach to Urban Planning', Human Sciences Press, p268

48) 권영찬(2002), 전게서, p30

49) 이재웅(2010), "부동산개발기획론", 부연사, p81

3) 기획의 과정 – 건축기획업무 절차의 일반화

건축기획업무의 절차 또한 사업의 유형이나 성격에 따라 다양하게 진행될 수 있으므로 기존 연구에서 제기되고 있는 여러 단계의 추진절차를 비교분석하여 절차 수행의 기본원칙을 파악하고자 한다.

먼저 원론적인 기획절차[50]에 대해서 살펴본다. 기획과정은 일반적으로 '목표 설정', '분석 및 평가', '계획의 설계' 과정으로 요약되는 3단계(Hohn D. Millett)[51]와 '목표의 설정', '상황의 분석', '대안의 탐색', '대안의 비교·평가', '계획의 집행과 평가' 로 요약되는 5단계(G.B.Galloway)[52], '목표의 설정', '기획가정의 설정', '대안의 모색', '대안의 평가', '대안의 선택', '계획의 수립'으로 요약되는 6단계(Harold Koontz and Cyril O'Donnell)[53] 등으로 구분된다.

밀레트(John D. Millet)의 기획과정 구분
〈The Process and Organization of Government Planning, 1947, p32〉
① 목표의 설정
② 현재상태에 대한 분석 및 측정
③ 명확한 활동을 위한 계획(program)의 설계

〈Manangement in The Public Service, 1954, p63〉
① 일반목표(goals) 또는 목표(objectives)의 설정
② 목표를 실현하기 위하여 사용할 수 있는 수단 또는 자원에 대한 평가
③ 결정된 목표를 성취하기 위한 실행계획(a work program)

갤로웨이(G.B.Galloway)의 기획과정 구분(Planning for America, 「New York; Henry Holt and Co」, 1941, pp.5~6)
① 추구해야 할 목표의 결정
② 문제를 이해하기 위한 조사연구
③ 대안의 발견
④ 정책작성(대안중에서 선택하는 것이며, 일반적으로 아무런 대책을 세우지 않는 것도 포함)
⑤ 선택된 방안에 대한 세부적 집행(물적 집행에 있어서의 구체적 설계와 과정)

---

50) 본 연구에서의 살펴보는 기본 기획절차는 행정학에서 제안되는 이론적 주장들을 차용함
51) 권영찬(2002), 전게서, p222, 재인용, John D. Millet(1947), "The Process and Organization of Government Planning", 「New York; Columbia University Press」, p32
52) 권영찬(2002), 전게서, p220, 재인용, George B. Galloway and Associates,(1941), "Planning for America", 「New York; Henry Holt and Co.1941」, pp.5~6
53) 권영찬(2002), 전게서, p220, 재인용, Harold Koontz, Cyril O'Donnell(1964), 'Principles of Management; an Analysis of Managerial Functions', McGraw-Hill, pp.476~481

쿤즈 및 오돈넬의 기획과정 구분(Harold Koontz and Cyril O'Donnell, Priciples of Management: An Analysis of Managerial Functions, 「New York: McGraw-Hill Book Co.」, 1959, pp.476~481)
① 목표의 설정
② 기획가정의 설정
③ 대안적 행동노선의 모색과 시험
④ 대안적 행동노선의 평가
⑤ 하나 또는 복수의 행동노선의 선택
⑥ 필요한 파생계혹의 수립

상기의 절차를 기능별로 구분하면 기획업무의 진행이 '구상', '검증', '구체화'의 과정으로 진행됨을 알 수 있다.

[표 2-2] 행정학에서 본 기획의 개념

구 분	구상	검증	구체화
밀레트 (John D. Millet)	· 목표의 설정	· 분석 및 측정	· 계획(program)의 설계
Manangement in The Public Service	· 일반목표(goals) 또는 목표(objectives)의 설정	· 수단 또는 자원에 대한 평가	· 실행계획 (a work program)
갤로웨이 (G.B.Galloway)	· 목표의 결정	· 조사연구 · 대안의 발견	· 정책작성 · 세부적 집행
쿤즈 및 오돈넬 (Harold Koontz and Cyril O'Donnell)	· 목표의 설정 · 기획가정의 설정	· 대안의 모색 · 대안의 평가 · 대안의 선택	· 계획의 수립

이를 통해 건축기획업무 또한 원론적으로 3단계의 절차로 진행될 수 있음을 예상할 수 있다. 하지만 앞서 밝힌 바와 같이 건축사업의 절차적 특성상 건축기획업무는 사업기획(pre-project planning)의 관점과 설계기획(pre-design programming)의 관점으로 구분가능하며 두 절차를 모두 포괄한다. 따라서 각 단계별로 '구상', '검증', '구체화'에 해당하는 업무를 선행연구를 참고[54)55)56)]하여 정리해보면 다음과 같다.

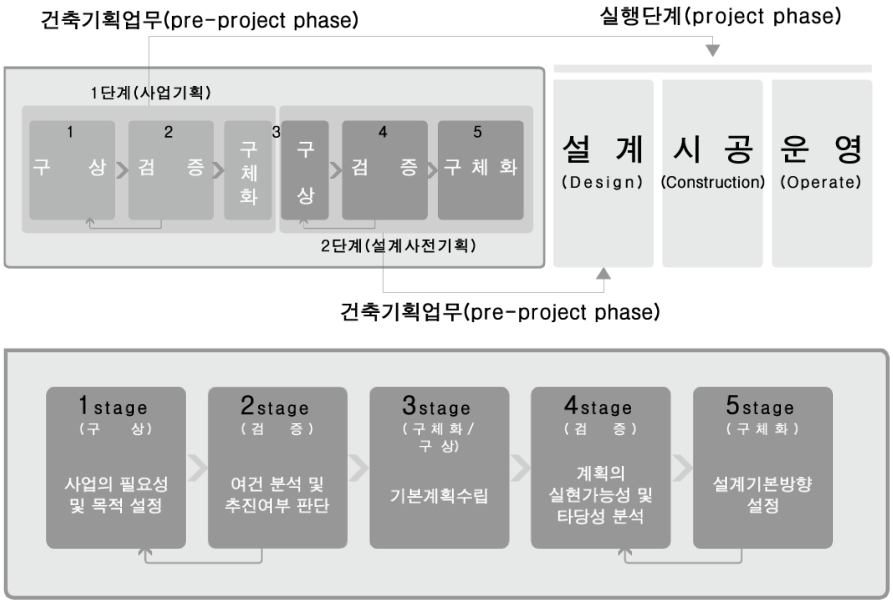
54) 윤석현(2003), "개발형 프로젝트의 시차에 따른 타당성분석 및 의사결정방법 사례연구", 「대한건축학회 논문집」, 구조계, v.19(10)., pp.75-82.
55) 김소연, 윤준선(2007), "건축개발사업의 기획업무 현황분석 및 개선방향", 「한국부동산학회 논문집」, pp.49~50
56) 박한규(1992), "건축기획설계에 관하여", 「대한건축학회 논문집」, v.36(2)., p78

[표 2-3] **사업기획과 설계기획의 단계별 수행 업무**

구분	구상	검증	구체화
사업 기획	• 사업의 필요성 및 목적 설정	• 개발여건 분석 및 사업추진 여부 판단 · 입지환경분석 · 사업환경분석 · 시장환경분석 · 사례분석 · 수요추정 · 위험성분석 · 비용분석 · 경제성 분석 · 마케팅분석 · 후보사업조사 · 사회경제환경분석	• 사업 프로그램 개발 (기본계획수립) · 사업방향설정 · 사업범위 · 사업실행방안 · 사업관리지침 · 사업 프로그램 · 개발 대안설정 · 조직화
설계 기획	• 기본계획수립 · 건축 목적 · 기능 · 규모 · 예산 · 입지 · 공사기간 · 설계방법 · 대안제시 등	• 계획의 실현가능성 및 적정성 분석 · (조사) 지형, 지질, 식생, 수리, 기상, 경관, 소음, 인구, 교통, 영향, 토지이용, 주변시설, 법규, 경제요인, 생태, 행태, 심리 등 · (분석) 법적 타당성 분석, 물리적 타당성 분석(규모, 프로그램), 재무적 타당성 분석, 실행가능성 분석, 사업비용의 적정성, 건설경영 분석, 간접요인 분석, 기술 및 환경 분석	• 설계 기본방향 설정 · 프로그램 확정 · 설계개념 정립 · 설계기준 제시

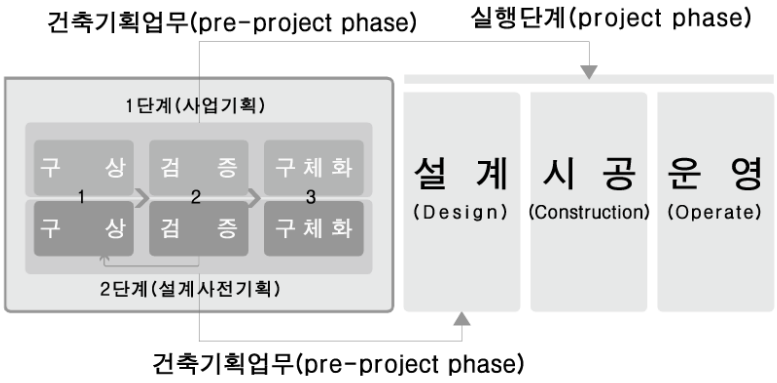
기획 과정은 계획을 수립하여 집행하고 그 결과를 평가하여 다음의 계획 설정 시 반영하는 환류(feed-back) 작용을 하는 하나의 과정으로 정의[57] 된다. 따라서 1단계 사업기획과 2단계 설계기획이 연속될 경우 사업기획의 구체화 단계와 설계기획의 구상 단계는 업무범위가 유사하여 하나의 절차로 통합될 수 있으며 이 때 5단계의 절차로 진행이 가능하다.

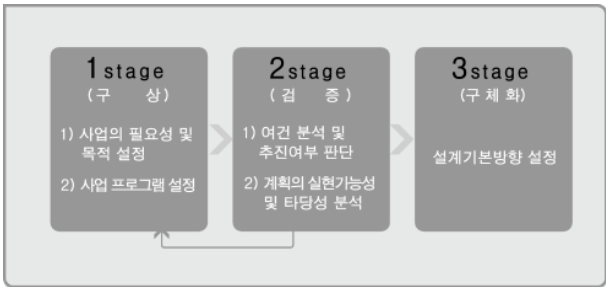
57) 권영찬(2002), 전게서, p26



[그림 2-3] 건축기획업무의 5단계 절차

하지만 모든 건축사업이 동일한 조건으로 추진되지 않으므로 이러한 절차는 조건에 따라서 병합되거나 분리되기도 한다. 특히 건축사업의 주요 인자(자금, 토지, 수요)의 확정 시점, 시급성, 사업규모 등으로 사업기획과 설계기획이 동시에 이루어지게 되며 다음과 같이 3단계의 절차가 가능하다.





[그림 2-4] 건축기획업무의 3단계 절차

이 외에도 업무의 난이도 및 발주자의 요구에 따라 업무내용이 달라질 수도 있다. 간략한 기획제안(a), 건설비용 소요와 사업수익분석표를 첨부하여 제안(b), 장기사업수익분석표를 첨부한 제안(c), 근린지역의 환경조사와 건물용도의 선정 등을 통해 타 기획제안과 차별화를 도모하는 제안(d), 도시특성분석이나 미래예측을 포함하고 설문조사나 앙케트에 의한 수요조사를 실시하여 구체적인 임대차후보군까지 결정하는 제안(e)[58] 등의 구분이 가능하다.

[표 2-4] 기획항목의 5단계(이재웅, 전게서, p108)

항목 / 단계	a	b	c	d	e
1. 지형·지세·지질	○	○	○	○	○
2. 법적규제	○	○	○	○	○
3. 건축물의 면적	○	○	○	○	○
4. 권리분석		○	○	○	○
5. 장래개발계획		○	○	○	○
6. 기획설계		○	○	○	○
7. 가격수준조사		○	○	○	○
8. 사업수익분석			○	○	○
9. 부지주변의 환경				○	○
10. 부지주변의 지가수준				○	○
11. 건축물용도 선정				○	○
12. 건축계획안				○	○
13. 개발방식				○	○
14. 수익분석 시뮬레이션				○	○
15. 절세 대책				○	○
16. 도시특성분석					○
17. 수요예측					○
18. 컨셉(Concept)	○	○	○	○	○

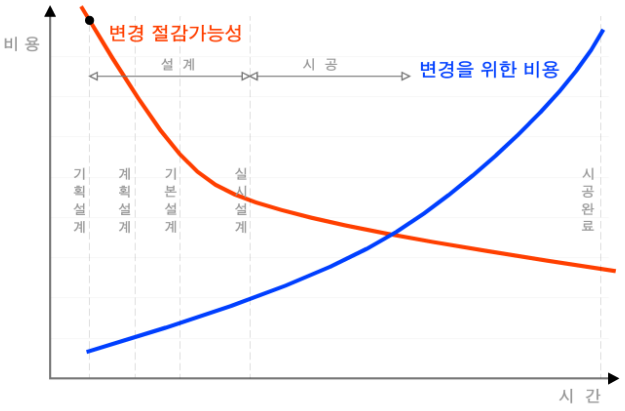
58) 이재웅(2002), 전게서, p109

2. 건축기획업무의 가치

1) 경제적 측면

건축기획업무가 갖는 가장 최대의 장점은 사업비용의 절감 가능성을 높일 수 있다는 점이다. 특히 공사비계획은 건축 프로젝트에 대한 설계와 공사비를 나타내는 지표로서 건축물의 품질, 용도, 외관 등을 고려하여 공사비를 경제적인 한도에 맞추어 계획하는 것은 매우 중요하다[59]. 투자자의 최소한의 요구수익을 만족시켜 경제적으로 사업 주체의 사업목적을 실현할 수 있어야 기획업무의 실효가치가 높아진다.

한 프로젝트의 건축공사비는 지역과 종류에 따라 다르나 전체 투자비의 43~60%의 비중을 차지하며, 대체로 투입비용이 5%미만인 초기단계에서 전체 비용의 80%가 결정된다[60]. 그래프에서 볼 수 있듯이 초기 기획단계에 가까워질수록 사업비(공사비)에 대한 영향도는 비례하여 커진다.



[그림 2-5] 건축개발사업의 비용절감 가능성과 변경비용의 관계
＊＊ 김홍용외 1인(2002), "국내 설계프로세스의 합리화 방안", 「대한건축학회」, p43

59) 김기홍(2004), "건축프로젝트 기획단계의 설계의사결정을 위한 확률적 공사비계획 모델", 중앙대학교 박사학위 논문
60) 이성수, 강경인(2006), "건축전공자의 개발사업 참여 확대방안 연구", 「대한건축학회 논문집」, v.22(3)., p127

따라서 기획단계에서 투자 자본에 대한 최소한의 수익률 달성 여부를 판단하는 것은 매우 중요하며, 기획업무를 통해 발주자에게 투자 여부를 결정하는 판단기준을 제공함으로써 경제적 상황에 능동적으로 대처할 수 있다[61].

기획업무를 통해 절감될 수 있는 공사비의 규모를 미국의 PDRI 연구를 통해 유추해보고자 한다[62]. PDRI 점수가 200점을 기준으로 이하인 경우는 기획업무의 충실도가 높은 것으로, 이상인 경우 충실도가 낮은 것으로 구분되는데 기획업무의 충실도가 높을수록 비용(cost) 측면에서는 예산액의 평균 최소 3%에서 최대 16%, 공사기간(schedule)은 예산액의 평균 최소 3%에서 최대 24%, 업무 변경에 의한 비용 손실은 예산액의 약 7%로 제한된다.

[표 2-5] PDRI-Buildings 프로젝트 점수 비교를 통한 비용 차이

성과 Performance	PDRI score	
	〈200	〉200
비용(Cost)	3% below budget	13% above budget
기간(Schedule)	3% ahead of schedule	21% behind of schedule
업무 변경에 따른 손실 (Change orders)	7% of budget	14% of budget
프로젝트 수	N=17	N=61

* G. Edward Gibson Jr(2006), Ibid. p39

건축기획업무의 수준이 'PDRI-Buildings'가 적용된 프로젝트만큼 내실있게 수행된다는 가정 하에 국내 건축물에 대한 한해 건설투자액을 111.8조원(2011년 기준, 주요건설통계, 대한건설협회)으로 적용할 경우, 기획업무의 내실화를 통한 비용 절감액은 해마다 평균 최소 3.4조에서 최대 17.9조원까지 가능하며 공기 단축과 업무 변경에 따른 비용 손실을 고려할 경우 절감되는 건설비는 더욱 클 것으로 예상된다.

61) 박현석, 이용일(1998), "기획 초기 단계에서 발주자의 의사결정을 위한 경제성 분석에 대한 연구", 「대한건축학회 논문집」, 구조계, v.18(2)., p665.

62) 텍사스 대학(The University of Texas)에서는 건축기획(Preproject planning)의 내실화 방안을 연구하기 위해 기획업무 수행시 업무 충실도에 대한 자가진단 평가지표로 PDRI(Project Definition Rating Index)를 개발하여 1999년에서 2001년 사이 78개 프로젝트를 대상으로 1.1억 달러(약 12억)의 비용을 들여 분석한 결과 건축기획업무(Preproject planning)의 충실도는 프로젝트 수행에 있어 긍정적 영향을 미치는 것으로 판단하고 있다. G. Edward Gibson Jr(2006), "What Is Preproject Planning, Anyway?," 「Journal of management in engineering」

2) 산업적 측면

지식 서비스 산업은 제조업과 기타 서비스 기업의 경쟁력을 높이는 역할을 하고[63] 지식서비스산업에 속하는 건축설계·엔지니어링 산업은 재화를 생산하는 건설업과는 달리 재산적 가치가 있는 행위를 제공하여 제조업 등 타 산업의 생산성을 향상시킨다[64].

국내에서는 건축설계·엔지니어링 산업이 산업발전법 개정과 함께 지식서비스산업에 포함되었으며, 이는 곧 건축분야의 산업구조 또한 점차 기술 서비스 중심에서 지식 서비스 중심으로 전환되고 있음을 보여준다.

지금까지는 설계사무소와 같이 한정적인 서비스와 실시설계 위주의 업무로 인해[65] 실제로 기획 단계에서 건축전문가들의 역할이 크게 주목받지 못하였다. 또한 적절한 보수와 대가의 지불없이 무상서비스로 업무를 진행하여 신뢰성 있는 기획안을 제공하지 못하는 경우가 다수 발생[66]하였다.

하지만 총괄계획가로서의 기획자문이 건축가의 주요 업무영역으로 확대되고[67], 기획 부분에서 수행되는 조사 연구와 분석 등의 업무는 향후 그 수요와 산업비중이 증가할 것으로 예상된다.

> The demand side saw the role of the architects as still important, but as more of a coordinator/ manager role, bringing all the parts of the team together. ~ A number of individulas suggested that architects would be best placed to move in to new fields of strategic consulting at higher levels, than to try to take back ground that has already been lost.
>
> – RIBA(2012), 'The Future for Architects?' –

63) 김진욱 외(2009), “건축설계·엔지니어링 산업동향조사 및 활성화방안 연구”, 건축도시공간연구소., p2

64) 정종인 외(2006), “사업서비스업의 현황 및 발전방향”, 한국은행.

65) 2008년 건축사사무소 실태조사 부분에서는 우리나라 설계사무소의 경우 건축설계에 99%(중복응답)가 치중, 실시설계가 수입에서 가장 높은 비중을 차지한다는 응답이 전체 74.6%로 가장 높았으며 이에 비해 기획설계가 가장 낮은 수입을 차지하는 것으로 나타났다.(전체 사무소의 33.9%), 김진욱 외(2009), 전게서, pp.121~122

66) 건축설계사무소에서 계약 이전 단계의 서비스에 의한 수입은 전체 수입에 3.6%에 불과, 설영찬(1995), “건축설계사무소의 규모별 조직과 운영에 관한 비교조사 연구”, 연세대 박사학위논문, p50

67) J. Claire(2012), “The Future for Architects?”, RIBA

따라서 건축기획업무의 육성은 기존 설계 및 엔지니어링 업무 영역에서 저비용으로 수행되어 온 기획업무의 전문성과 대가를 보장함에 따라 새로운 시장이 확보되고 건축산업의 안정화에 기여할 수 있다.

이러한 산업적 측면의 성장 가능성을 고려해 볼 때, 기획업무에 투입되는 비용은 한해 건설투자액 111.8조원(2011년 기준, 주요건설통계, 대한건설협회)의 5%로 가정하면 약 5.6조원에 상당하는 산업성장과 이에 따른 약 9만 3천명의 취업 유발효과(2010년 취업유발계수 16.6/10억 기준 적용, 주요건설통계, 대한건설협회)가 예상된다.

더불어 설계사무소 및 건설업체가 사업 가능성을 발주자에게 능동적으로 제시함으로써 새로운 프로젝트를 만들어 내는 역할도 기대할 수 있다[68].

3) 사회적 측면

건축기획은 단순히 사업 자체에 목적을 두지만 여건 변화에 따라 도시적 차원에서 건축생산의 효율성 증대와 공리 고려, 건축물의 본연의 가치 추구 등 사회적 기획으로 그 역할과 대상 범위가 점차 확장된다[69]. 이때 건축물의 사회적 기획이란 개별건축행위를 사회이익과 조화시키는 건축심의와 조정, 시대적 보편 주제의 적용, 발주기관의 종합적 활동 등이 해당된다[70].

건축가의 역할은 단순히 건물을 짓는데 머무는 것이 아니라, 사회가 원하는 건축, 즉 사회디자인을 실현해내는 것이다. 사회가 원하는 건축이란 어떻게 하는 것인가? 그것은 한 건축가의 기발한 상상력이나 창의력을 내세우는 것에 앞서 건축가가 근본적인 질문에서 출발해야 하는 것이다. 엄마, 아빠, 공무원들, 건축가들, 혹은 우리 어른들이 어떤 사회를 꿈꿀 수 있는가를 묻고 그 질문에 답해야 하는 일인 것이다. 그것을 다르게 표현하면 우리는 어떻게 살아야 하는가, 인간다운 삶이란 어떤 것인가, 하는 물음과 같은 것이다.

– 정기용(2007), '기적의 도서관', 현실문화, 서평 中 –

68) 타츠미 카즈오(2004), 전게서, p14
69) 일본건축학회(1999), pp.17~20
70) 장성준(1998), "건축기획과 사회경제적 위기(Socio-Economic Aspect of Architectural Planning)", 「대한건축학회 논문집」, v.42(6)., p7

하지만 최근 들어 개별 건축물의 경제성만을 고려한 나머지 도시환경과의 조화, 관련자간의 의견 조율 등이 간과됨에 따라 건축물의 공공적 활용이 저해되고 있다. 이러한 원인은 건축물이 주변에 미치는 사회적 영향을 고려하지 않은데서 기인한다.

'○○시티 문제의 본질은 개발이익 사유화'

○○시티 부지가 사유화되어 있는 상황에서는 개발이익의 많은 비중이 사유화되면서 개발이 추진되거나 아니면 개발이익이 적어 사업이 추진되지 않거나 두 가지 밖에 없기 때문이다.(물론 뛰어난 사업 아이템과 기술을 가진 기업이라면 개발이익을 기대하지 않고도 사업을 추진할 수도 있겠으나, ○○시티는 독과점성격이 강한 기반시설이라는 점에서 일반 개발사업과 성격이 다르다.) 이렇게 되면 두 가지 문제가 발생한다. 첫째, 사업이 추진되는 경우 개발이익이 사유화된다. 둘째, 도시기능으로서 꼭 필요하지만 개발이익이 적거나 없어 사업이 추진되지 않는 경우 필요한 시설이 공급되지 않는다.

– 조성찬(토지+자유 연구소 토지주택센터장), 토지+자유 비평, 2012–6(31호), 2012. 5. 4. –

건축사업의 1차적 목적이 수요자를 대상으로 건축물을 제공하는 데에 있다면, 현재는 간접적인 수요자에 해당하는 공공의 활용과 사회적 요구를 반영[71] 해야 하는 상황이다. 특히 고밀화 된 도시 내에 불특정 다수가 이용하는 호텔, 쇼핑센터 등의 대규모 공용 또는 공공용 시설은 민간 소유임에도 불구하고 공공에게는 잠재적인 이용대상이자 공공성을 기반으로 도시환경의 형성요소가 되기 때문이다[72]. 개별 건축물이라 하더라도 유동인구의 증가, 교통체계 변화, 경제적 거점 이전 등 다양한 측면에서 도시구조에 영향을 미쳐 공공에 대한 고려없이 독립적일 수는 없는 것이다.

건축물의 사회적 가치가 저하되는 경우 건축심의, 환경·교통영향평가, 도시계획심의 등 관련 심의 절차를 통해 검증받게 되고 이는 곧 사업의 추진여부에 영향을 미치게 된다. 따라서 초기 단계부터 적절한 수요의 예측과 주변 지역에 미치는 사회적 영향력을 고려하는 것이 궁극적으로는 개별 건축물의 경제성을 확보할 수 있는 방법이기도 하다.

71) 장성준(1998), 전게서, p7
72) 타츠미 카즈오(2004), 전게서, p56

더불어 건축물의 사회적 가치를 객관적으로 판단할 수 있는 제도의 정비와 개선 또한 병행될 필요가 있다. 최근 경제 불황과 건설경기 진작을 이유로 추진되는 DTI 완화 및 분양가 상한제 등이 건축물의 사회적 가치재로서 활용되는 대표적 사례이다. 이러한 제도의 변화와 사회적 움직임을 건축기획 과정에서도 충분히 검토해야 하겠지만, 반대로 정책을 집행하는 정부의 입장에서는 제도의 변화가 건축물의 공공적 가치를 저해하고 있지 않는가를 충분히 고민해야 한다.

4) 물리 · 환경적 측면

건축시장은 과거 대량 공급 방식에서 벗어나 수요자를 고려한 맞춤형 상품으로 진화하고 있다. 이용자의 요구와 행동 패턴을 파악하여 쾌적한 공간을 제공하고 수요에 대응한 시설로서 가치를 확보하기 위해서는 필수적으로 물리적 환경 조사와 사회적 동향분석 등의 업무가 전제되어야 한다. 또한 건축주를 비롯한 이용자들의 요구사항 및 계획조건을 파악하여 입찰안내서 또는 설계지침서 등에 반영해야 한다.

따라서 이러한 과정을 간과하거나 신중하게 수행하지 못한다면 건축물 전(全) 생애주기에 지속적으로 영향을 미치게 되며, 건축물 본연의 기능적 목적을 충분히 달성할 수 없다.

'동부지방산림청 호화 신청사 '눈총''

[그림 2-6] 강원 동부지방산림청

상주인력(48명)과 전체 연면적을 대비하면 직원 1인당 51㎡씩 차지해 공공기관의 건물 규모가 너무 크다는 지적이다.
특히 지하 1층에 마련된 직원용 체력단련실의 경우 웬만한 헬스장을 방불케 할 정도여서 과잉투자 논란마저 자초했다. 지난 27일 준공식에 참석한 지역인사들은 건물 규모에 비해 상대적으로 업무용 공간이 적다는 점을 지적했다.
또 홍보·전시의 경우 로비나 복도시설 등을 활용하면서 건물 이용 효율성을 증대시킬 수 있는데도 갤러리 형태의 '홍보 전시실'을 별도로 만든데 대해서도 필요성에 의문을 제기했다.

– 강원도민일보, 12. 11. 29 –

또한 최근 친환경 기술이나 구조·재료의 신공법, 시공분야의 신기술이 등장하면서 건축물 구현 방법도 점차 고도화 되고 있다. 따라서 초기 단계부터 건축물의 물리적인 조건을 제대로 검토하지 못한다면 설계변경 등의 증가로 공기와 공사비 상승을 야기할 뿐만 아니라 설계 단계에서 디자인의 품질을 높일 수 있는 기회가 줄어들어 건축물의 물리적 완성도가 저하된다. 더욱이 건축물이 대형화 될수록 건축에 필요한 다양한 설비와 구조기술 등은 디자인 방향에도 더욱 많은 영향을 끼치게 된다.

반대로, 특수한 공법 또는 기술이 기획 단계부터 검토될 경우 효과적인 디자인 방안과 시공전략을 세울 수 있어 추후 시공과정에서 물리적 완성도가 높아질 뿐만 아니라 건축물의 가치 상승에도 긍정적 영향을 줄 수 있다. 특수한 공법을 도입하여 단순히 구조적인 안정성을 확보하는데 그치지 않고 공간의 활용도를 높이는 차별화 전략으로 발전시킨 '어반하이브(urbanhive)' 건축물 등은 실제로 이용자들로부터 높은 평가를 받고 있다.

[그림 2-7] '어반 하이브'

서울시 건축대상 '어반 하이브'

심사위원장을 맡은 오기수 스페이스오건축 대표는 대상 수상작으로 선정된 '어반 하이브'에 대해 "지하철 9호선 신논현역사와 공개공지를 적극적으로 연계함으로써 외부공간의 활용도를 높여 도시공간에 활력을 불어넣었다는 점과 건축가의 독창력과 일관된 장인정신을 통해 건축물의 외피를 구조체로 활용하고 내부의 기둥을 없앰으로써 실내 공간의 효율성을 극대화 한 점을 높이 평가했다"고 설명했다.

– 아시아경제, 2009. 9. 23 –

3. 건축기획업무의 내실화 필요성 증대

1) 건축사업의 불확실성 증가

건축물은 유무형의 구성요소들이 복잡하게 얽혀져있다. 관련 주체는 건축주, 사용자, 설계자, 관련전문가, 시공자, 감리자 등으로 다양하며, 건축 공간은 그 영역이 도시적 차원으로 확장되어 거대하고 복잡한 프로그램들로 혼재되거나[73], 더 나아가 고려대상이 전 지구적인 범위로 확대되기도 한다[74].

다양한 관계자와 복잡한 프로그램 간의 상호조합은 단일개체 또는 유형화된 공간으로 표현할 수 없는 다수의 구성요소로 파생되며 이는 비선형적인 성격으로 가까운 단계의 결과는 비교적 예측 가능하지만 단계가 중첩될수록 그 차이가 지수적으로(exponentially) 증폭되어 결과를 쉽게 예측하기 어렵다[75].

이와 같은 건축공간의 복잡성은 결국 건축사업의 불확실성으로 귀결된다. 활용가능한 자원이 제한적이고 불확정적일수록 사업의 성공을 위한 초기 검토와 준비는 더욱 중요하며 이러한 점에서 건축기획의 필요성이 제기된다.

건축기획을 성립시키기 위해서는 수요, 자금, 토지의 3요소를 갖추어야 하는데, 과거에는 건축주가 이 조건을 모두 갖추고 있었으나 최근에는 이러한 요소가 확실하지 않고 이에 따라 개발의 유형도 다양해지고 있다[76].

특히 시장의 변화로 인해 자금이 발주주체가 아닌 제3자로부터 조달되는 경우가 증가하였다. 그러한 예로 PQ, BTL, BTO 사업[77]의 등장과 확대를

---

73) Rem Koolhass(1995), "S,M,L,XL", 「the Moncelli Press」

74) MVRDV(2005), "KM3", 「Actar」

75) 이승재(2009), "도시-건축연구의 복잡계 연구방법론 적용에 대한 고찰", 「대한건축학회 논문집」, 계획계 제25권 제8호, pp.138~139

76) 3요소 전부가 갖추어진 재래형의 건축주를 '종합형', 건축수요를 갖고 있지만 자금과 토지를 갖고 있지 않은 '수요형', 자금을 부동산 투자에 활용하고 싶으나 건축목적을 갖고 있지 않으며 토지도 없는 '자금형', 유휴지를 활용하고 싶으나 건축목적과 자금이 없는 '토지형' 등이 있다. 물론 2요소를 보유한 '수요·자금형', 어느 것도 갖고 있지 않으나 3요소의 결합을 도모하려고 기획을 진행시키는 '개발형'도 있다, 일본건축학회(1999), 전게서, p21

77) PQ 사업은 점차 증가하여 11년 3월 기준 58.6조원의 대출이 이루어지고 있으며 BTL, BTO 사업은 11년 기준 3조9천여억원이 투자금액으로 사용, 건설통계, 2012

들 수 있다. 시장 불안에 따른 예산투입의 위험성이 증대함에 따라 등장한 이 발주방식[78]들은 사업성을 기반으로 자금의 조달 여부를 결정함으로써 초기 예측에 따라 건축사업 추진 여부와 성패가 결정된다.

특히, 초대형 사업에 적용되는 PF(Project Financing) 방식의 등장으로 기획가에게는 건축물 단위를 넘어 도시적 차원에서 사업의 본질을 이해할 필요성이 제기되었다[79].

민간부문 또한 사업의 규모나 투입 비용의 증가로 자기자본만으로 자금을 조달하기 어려워졌다. 단순한 부동산 담보 금융대출부터 대규모 사업 시 신디케이트론(syndicate loan)[80] 방식으로 개발자금을 조달하는 경우까지 민간 건축시장에 활용되고 있는 자금조달 방식 또한 다양하고 이에 따라 수익의 보장이 필수적으로 검토되어야 한다.

[표 2-6] 예금취급기관의 산업별 대출금 현황 추이(단위 %)

구 분	2008	2009	2010	2011	'12.1/4p
농업, 임업 및 어업	49.5	45.8	41.1	38.3	37.9
제조업	202.8	215.3	224.7	251.2	261.2
전기·가스·증기·수도	7.3	7.7	6.5	8.1	7.7
건설업	69.6	62.4	55.1	50.0	49.8
도매 및 소매업	82.9	86.0	89.2	96.2	97.7
부동산 및 임대업	100.0	108.1	105.6	102.6	100.6
산업별 대출금 합계	686.4	711.6	721.5	769.3	775.7

* 주요 건설 통계, 2012

토지의 공급 방식도 과거와 달리 다양하게 변화하고 있다. 토지의 재산가치가 상승함에 따라 단순 매매나 임대를 통한 이익창출에서 벗어나 유효하게 활용할 수 있는 다양한 방법들이 고려되고 있다. 신탁회사가 토지소유자를 대신하여 개발자금을 차입 후 건축물을 건축하고, 제3자에게 양도 또는 임대

78) 김경현(2009), "PM사에서 바라보는 BTL 시장", 「건설관리기술과 동향」, p13
79) 방명세(2010), "최근 건축설계 서비스산업의 시장환경 변화와 정림의 대응전략", 「건축과사회」, 제22호, 새건축사협의회, p28
80) 신디케이트론(syndicate laoan)이란 다수의 대주 금융기관들이 차관단을 구성하여 공통의 조건으로 일정한 금액을 융자하여 주는 group 또는 joint lending의 일종, 반기로(1998), 프로젝트 파이낸스, 한국금융연수원

하여 그 성과를 토지 소유자에게 반환하는 토지신탁의 방식, 토지소유자로부터 특정 토지에 대한 이용권을 설정 받아 그 토지 위에 건축하여 양도·임대하거나 개발업자가 직접 이용하는 토지임차개발방식 등[81]이 이러한 예가 될 수 있다. 이러한 방식은 기획 단계에서 사업의 리스크와 임대 수익 등을 미리 예측하여 사업의 타당성이 전제되어야만 사업이 추진될 수 있으므로 기획의 필요성은 더욱 강조될 수밖에 없다.

개발 가능성, 적정 투자 및 면적 규모 등을 파악하고 구상안을 작성하는 것[82]은 수익성을 담보하기 위한 필수적인 행위이다. 하지만 극심한 시장 변화로 직접적으로 발생하는 수요뿐만 아니라 간접적인 수요까지 고려해야 하므로 현대 건축물의 수요 예측은 단순하지 않다.

특히 국책사업으로 추진되는 공공건축물의 경우 예비타당성 조사 또는 타당성 조사 등의 절차를 통해 적정 수요를 예측하고 있지만 정치적 차원의 선심성 결정, 지역 이기주의에 기반한 유치 경쟁 등으로 수요예측이 합리적으로 진행되지 못하는 경우가 많다.

[그림 2-8] 비행기 없는 공항: 2002년 말 완공된 예천공항 신청사, 항공사 철수로 2004년 5월 폐쇄
*https://www.digitalbrain.go.kr

따라서 수요예측 결과의 신뢰성을 확보하고 불확실한 환경에서 기획의 가치가 발휘되기 위해서는 기획 주체의 독립적인 위상 확보가 필요하다.

81) 이재웅(2010), 전게서, pp.445~449
82) 이재웅(2010), 전게서, pp.299~302

2) 상품적 가치 및 도지재생의 거점으로서 가치 고조

건축물이 건축주의 직접 거주 목적 이외에 임대, 분양 등의 상품으로 개발되는 경우가 점차 증가하고 있다. 건축생산의 공업화는 당초 공공주택을 중심으로 진행되었지만 민간화가 시도되면서 더욱더 산업화되었으며, 주택이 상품으로 기획되고 제품화되어 판매하는 활동이 활발해지게 되었다[83].

주택의 대량 공급을 시작으로 건축시장은 임대율과 분양성을 높이는 것이 사업의 성패를 가늠하는 중요한 기준으로 등장하게 되었고, 상품적 가치를 증대시키기 위해서는 하드웨어 측면뿐만 아니라 소프트웨어 측면의 초기전략 마련이 필수적이다.

특히 용도 설정, 프로그램 다양화, 공간계획의 차별화 전략이 기획 단계에서 건축물의 물리적 계획과 함께 검토될 경우 건축물의 상품적 가치는 증가하게 된다. 법적으로 허용하는 최대 용적과 최고 높이를 확보하여 수익을 추구해 온 기존 방식에서 나아가 차별화 된 공간 전략을 마련하여 상품적 가치를 극대화한 '부티크 모나코(Boutique Monaco)'가 그 대표적인 예라고 할 수 있다.

[그림 2-9] 부티크 모나코

설계명 : '부티크 모나코' 실종된 매트릭스

주어진 부지의 최대 허용 건폐율(40%)과 최적의 채광조건(남향)을 살려 'ㄷ'자 형태로 배치된 유니트들은 도미노 매트릭스 형태의 27층 건물을 구성하며 높이는 법정 허용 최고치인 100m에 달한다. 이렇게 최대 허용 건폐율이 적용된 평면을 단순히 수직적으로 반복해서 쌓아 올릴 경우, 건물의 연면적은 법정 허용치를 약 10%정도 초과하게 된다. 이러한 문제를 보다 효과적으로 해결하기 위해 우리는 실종된 매트릭스를 도입했다. 실종된 매트릭스는 평면, 단면적으로 고르게 건물의 체적을 감소시켜서 이 부지의 최대 허용 용적률(970%)을 만족시킨다. 결과적 보면, 건물에는 15개의 '실종된 공간'이 생겨서 건물의 표면과 코너가 늘어나고 채광과 전망도 더 좋아진다.

– MASS Studies –
* http://www.massstudies.com/#

83) 타츠미 카즈오(2004), 전게서, p15

건축물의 상품적 가치를 높이기 위한 또 다른 전략으로 건축물의 형태와 외부 디자인의 차별성을 확보하는 방법이 활용되기도 한다. 특히 상업건축에 있어서는 판매 상품의 이미지를 각인시키기 위해 건축물의 외형과 디자인에 많은 투자를 하게 된다. 기획 단계부터 상품 이미지에 맞는 건축 디자인 방향을 설정하고 구매자 층을 끌어들이는 목적으로 브랜드별 고유의 디자인 코드를 통일하여 시민들에게 친숙한 브랜드 이미지를 각인시킨다. 이때 건축기획은 창의적인 설계와 우수한 시공성능의 확보만큼이나 상품 판매의 중요한 매개체로서 건축물의 프로그램 운영·관리 전략을 비중있게 검토할 수밖에 없다. 이미지의 중첩, 전면의 스크린화, 투명성, 수공예적 효과 등 다양한 물성 표현[84]은 단순히 건축물의 기능의 달성이 아닌 초기 기획부터 이미지 마케팅의 수단으로서 건축물의 활용방안이 검토되었을 때 비로소 효과적이다.

건축물로 브랜드 아우라를 뿜어낸다 – 샤넬, 프라다, 에르메스

[그림 2-10] 샤넬 No.5 향수 케이스를 연상하게 하는 Channel 홍콩 매장 외관

머리에서 발끝까지 브랜드 아이덴티티를 표현하는 건축물은 브랜드의 확장된 피부나 다름없다. 예술적으로 진화한 건축물은 마치 웅장한 박물관처럼 대중의 눈길을 사로잡는다. 이는 그 브랜드의 상품 또한 '작품'에 버금가는 가치로 업그레이드되는 것을 의미한다. 그리하여 명품 브랜드들은 자신과 코드가 맞는 건축가와 손잡고 앞 다투어 브랜드를 대표하는 상징적인 건축물을 짓고 있다. ~ 마치 남산의 서울 타워를 보며 서울을 연상하듯 대중은 건축물을 바라보며 그 도시에 당당히 자리 잡고 있는 브랜드를 떠올리게 되는 것이다.

* 월간디자인 2008년 2월호(기자/에디터 : 기획 · 진행 전은경, 글 한경아, 정은진)

이러한 상업 용도의 건축물이 사람들의 흥미를 끄는 공간으로 활용되는 사례는 최근 들어 등장한 플래그쉽 스토어(flagship store)[85], 팝업스토어(pop-up store)[86] 등의 새로운 형태로 변화하고 있다.

84) 이진영(2011), "현대 상업건축의 물성 발현 기법에 관한 연구", 「대한건축학회 추계학술발표대회 논문집」 계획계, p229

85) 특정 브랜드의 성격과 이미지를 극대화한 전략 매장을 지칭하며, 브랜드의 '얼굴' 역할을 하는 매장으로 제품 판매는 물론 소비자 체험 등을 고려한 독특한 요소를 가미하는 경우가 많음

86) 단시간에 판매 및 홍보의 목적으로 활용되고 사라지는 가건물의 건축물 형태

한편 건축물은 단일 프로그램으로서 역할에 한정되지 않고 도시 이미지를 부각하여 재생을 위한 주요 수단으로 활용되기도 한다. 도시 재생의 과정에서는 지역의 경제적·정치적·문화적 거점을 필요로 하게 되는데, 공공건축은 공공 프로그램을 기반으로 일상생활의 장소를 제공하고, 지역 경제활동을 견인하는 중추적 역할을 통해 거점으로 기능한다[87]. 빌바오 구겐하임 미술관이 개관 이후 6년 동안 1조 5천억원의 경제적 효과를 유발한 것(건설비용 8백억원)은 단순히 건축물로서의 완성도뿐만 아니라 기획 단계에서의 지역 이미지 개선을 위한 도시 마케팅 전략의 결부가 결정적인 요인이었다고 평가받고 있다.

'유럽 도시 재생 총정리 – 빌바오 구겐하임 뮤지엄 효과'

이제 빌바오 구겐하임 뮤지엄은 더 이상 아트 뮤지엄이 아니다. 희망이 없던 침울했던 항구도시에 미래를 꿈꾸며 준비할 수 있는 활력을 주입하고 경제적 안정을 제공한 원인인 것이다. 현재 매년 빌바오 뮤지엄을 보러 오는 몇 십만명이 넘는 방문객들을 상대로 호텔 사업과 음식 관련 사업을 통해 직접적으로 이익을 보는 대상이 된 것이다.

[그림 2–11] 빌바오 구겐하임 뮤지엄

박치원(2010), 유로 저널

* http://www.eknews.net/xe/?mid=column_extra26&page=2&document_srl=45452&sort_index=readed_count&order_type=desc&listStyle=viewer

또한 샌프란시스코 연방청사와 같이 관련 주체 및 시민들과의 충분한 논의와 협의를 통해 충실한 기획 과정을 거쳐 건축물 자체의 기능 개선뿐만 아니라 지역 일자리를 창출하는 경제효과를 수반한 선도적인 사례들이 있다.

이들 모두 건축사업이 도시차원으로 확장되어 지역의 재생과 활력 유도를 위한 전략들이 조성 초기 기획 단계에서부터 충분히 검토·반영되었기 때문에 가능할 수 있다.

87) 조준배 외(2008), "장소 가치향상을 위한 공공건축 통합화 방안 연구", 건축도시공간연구소, p3

[그림 2-12] 샌프란시스코 연방청사

기획초기 관련자들 간의 커뮤니티 모임을 주도하고 환경 보고서를 작성하여 향후 건물을 사용할 사람들의 의견을 지속적으로 수용하였으며, 국가환경정책법(National Environmental Policy Act, NEPA)에 의거한 환경 영향 평가를 실시하는 등 수년간의 조사를 통해 적정성 여부를 완벽하게 검증한다. 충분한 사업성 검토를 위해 대지를 취득하기까지 거의 10년 이상의 시간이 투자된 결과, 시정부는 연방 기관의 설치와 그에 동반된 일자리 창출이 지역에 긍정적인 경제효과를 수반할 것이라고 확신 ~ 지역주민이나 회사의 유출을 막아 도시를 재생시켰으며, 친환경 건축물로서 청사시설로서의 일반적인 요구성능에 비해 50% 이상 웃도는 에너지 효율을 확보하였다.

– 염철호 외(2010), 전게서, pp.95~97 –

민간건축 또한 지역의 성장과 발전에 지대한 영향을 미쳐 기획업무가 강조되기도 한다. 특히 복합용도(mixed-use program)가 적용된 복합형 엔터테인먼트형 상업시설은 상품구매 뿐만 아니라 다양한 여가활동을 제공함으로써 지역의 상권활동에 긍정적·부정적 영향을 미치게 된다[88]. 따라서 건축물의 개발계획 수립 시, 지역과의 관계와 재생방향 등을 면밀히 검토하여 도시 전반의 발전과 상생을 이룰 때 사업의 성공이 가능하다[89].

[그림 2-13] 타임스퀘어 전경

서울 서남부 상권에 새로운 역사를 썼다는 평가를 받고 있는 타임스퀘어는 1일 평균 방문객이 대략 20만 명에 육박하는 것으로 알려졌다. ~ 가장 큰 이유로, 능력있는 주체의 철저한 관리 및 운영이 꼽힌다. 수요분석을 기반으로 한 MD구성을 통해 선별적으로 업종을 입점시킨 뒤, 관리까지 일체형으로 진행시킨게 안착의 밑거름이 된 것이다. 성공적으로 운영 중인 체류형 몰링상가들은 분양에만 급급한 일부 상가들과 달리 입점 후에도 지속적인 활성화 노력을 기울이는 편이다.

– '체류형 몰링상가, 대세로 자리잡나?' 매일경제, 2012. 4. 3 –

88) 최막중 외(2012), "엔터테인먼트형 복합상업시설이 광역적·국지적 상권 구조에 미치는 영향", 「한국도시설계학회」, v.13 n.3., p105

89) 도시재생 및 지역활성화 방안으로 시행한 영등포 타임스퀘어는 지역의 유동인구를 증가시키고 새로운 수요를 창출하였으며 지하상가의 활성화에는 크게 기여하였으나, 유흥가, 대로변 상가, 노점상 밀집구역에 부정적인 영향을 미치고 있어 타임스퀘어가 유발한 집객효과가 지역 상권에 고르게 파급되지 않는 경향을 보임, 박혜민(2012), "대형 복합 상업시설과 지역 상권 활성화에 관한 연구 : 영등포역 일대를 중심으로", 서울대학교 석사학위 논문, pp.83~84

3) 건축기획업무 부실화 우려 및 개선 요구 증대

건축기획업무의 중요도와 내실화 수준에 대한 인식 정도를 알아보기 위해 다음과 같이 설문조사를 수행하였다. 건축·도시·조경 관련 전문가(중요도 294명, 내실화 수준 272명)가 참여하여 도출된 조사 결과에 따르면, 건축기획업무의 중요도 인식은 매우 높은 것(매우 크다 61%)에 비해 내실화 정도에 대해서는 과반수 이상(51%)이 부실하다는 상반된 의견을 나타내고 있다[90].

〈건축기획업무에 관한 중요도 및 수행 내실화 정도에 관한 설문〉

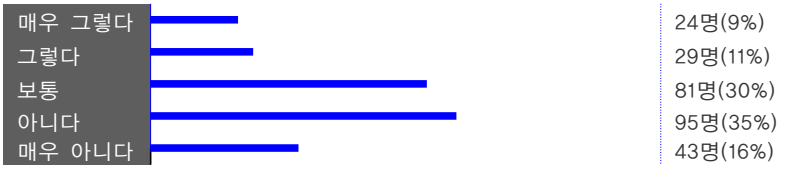
- (방법) 건축도시정보센터(www.auric.or.kr)를 통한 온라인 설문조사
- (기간) 2주(2012. 7.30~8.12)

[설문1] 건축 프로젝트 추진 시 사업의 성공 여부에 미치는 영향 또는 기타 수행 단계와 비교 했을 때 기획단계는 어느 정도의 중요도를 갖는다고 생각하십니까 ?

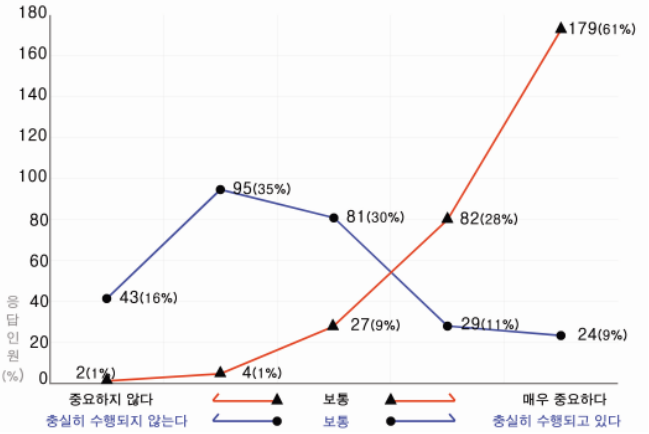
① 매우 높다 ② 높다 ③ 보통이다 ④ 낮다 ⑤ 매우 낮다

[설문2] 우리나라에서 사업의 초기 단계에 해당하는 건축기획업무가 전반적으로 충실히 수행되고 있다고 생각하십니까 ?

① 매우 그렇다 ② 그렇다 ③ 보통이다 ④ 아니다 ⑤ 매우 아니다



90) 기타 의견으로는 개발위주로 인한 졸속한 수행, 체계적인 수행의 어려움, 형식적인 '검증 절차'(타당성 조사 등), 절차적인 정당성 부족, 충분한 이해와 경험을 갖춘 기획전문가의 부재, 담당 발주자(행정공무원)의 역량 부족, 형식적인 수행과정 이라는 점 등이 언급됨



[그림 2-14] 건축기획업무에 관한 중요도 및 내실화 인식 조사 결과

발주자와 사업관리자의 의견 또한 관련 전문가의 설문조사 결과와 크게 다르지 않다[91]. 선행 연구에 따르면 사업 기획 및 계획 관리 분야에 대한 사업관리 업무의 중요도 및 만족도 평가 결과는 발주자와 사업관리자는 각각 9.0, 8.8의 평가를 내려, 전반적으로 매우 중요한 분야로 인식하고 있는 것으로 조사되었다. 반면 사업관리 업무 만족도는 발주자와 사업관리자 각각 6.7과 7.0점의 평가를 내리고 있어 높은 중요도에 대한 인식과는 상대적으로 만족도는 전체 분야의 평균(7.0)이나 그 이하를 밑도는 것으로 나타났다.

[표 2-7] 사업 기획 및 계획 관리 분야의 사업관리 업무 평가

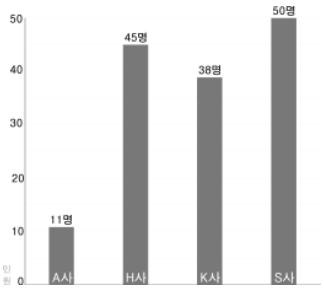
구 분	사업기획 및 계획 관리 분야의 중요도/ 만족도 평가										
중요도	매우 중요하다				보 통					중요하지 않다	
	10점	9점	8점	7점	6점	5점	4점	3점	2점	1점	중요도 평점
발주자 평가	7	7	1	1	0	1	0	0	0	0	**9.0**
사업관리자 평가	10	6	4	1	2	1	0	0	0	0	**8.8**
만 족 도	매우 만족한다				보 통					만족하지 않는다	
	10점	9점	8점	7점	6점	5점	4점	3점	2점	1점	만족도 평점
발주자 평가	1	1	2	6	4	2	0	1	0	0	**6.7**
사업관리자 평가	1	6	5	4	2	2	3	1	0	0	**7.0**

* 이영환 외(2011), CM/PM의 주요 쟁점과 향후 대응 방향, 한국건설산업연구원, p79

91) 이영환 외(2011), "CM/PM의 주요 쟁점과 향후 대응 방향", 한국건설산업연구원, p79

히지만 최근 공공건축을 중심으로 기획의 중요성을 자각하기 시작하였으며 기획업무의 전문성을 강화하기 위해 공공건축가 파견과 공공건축 지원센터[92]가 시범 운영될 예정이다. 또한 '기본설계'나 '실시설계'를 실시하기 이전에 '조사 및 기본계획' 수립을 의무화하고 있는 지역교육청의 학교시설 조성사업과 같이 설계 전(前) 기획 단계를 중요시하는 합리적인 태도가 제도권 안에서 이루어지고 있다[93].

민간시장에서 또한 건축 환경 변화에 대응하고 건축설계 분야의 업무개선을 위해 BIM, IBS 등의 기술을 도입함에 따라 기획과정의 비중이 커지고 이에 대한 건축 설계대가 기준이 개선되고 있다. 또한 건축사 보수교육 확대에 따라 건축기획업무가 전문영역으로 주목받고 있으며, 대형 설계사무소를 중심으로 건축기획팀이 운영되거나 해외에서 전문기획팀이 별도로 사업에 참여하고 있는 경우도 증가하고 있는 중이다.



[그림 2-15] 국내 대형 건축설계사무소 기획전문인력 전문팀 운영 현황

[그림 2-16] 미시간 디트로이트 IRS 빌딩 건축사업 조직(예)

* 김태만(2008), 건축산업계 기획업무 현황 및 전망, 건축학회 건축계획위원회 자료집
* 동재욱(2006), 건축개발 프로젝트 기획과정에서의 지리정보시스템 분석 활용에 관한 사례 연구, 건축학회 논문집(계획계)

92) 혁신도시 내 공공건축물을 대상으로 건축기획업무 지원(국가건축정책위원회) 및 지자체 공공건축 전문가 파견을 통한 시범사업 운영 예정(국토해양부 건축문화경관팀)
93) 장성준(2002), 전게서, p54

C·H·A·P·T·E·R·3

제3장 국내 건축기획업무 수행 실태 분석

1. 주체별(공공-민간) 건축기획업무 수행 현황 분석
2. 전문가 심층면담을 통한 수행 실태 및 인식 조사
3. 국내 건축기획업무의 문제점과 한계

1. 주체별(공공-민간) 업무 수행 현황 분석

건축기획업무는 주체별로 목적과 수행과정에 차이가 있다. 공공은 주민의 편의 향상과 도시 기반기능의 확보를 목적으로 일반 이용자의 수요를 추정하고 적정 규모의 산정과 예산 조정을 거쳐 기본 설계 요구사항이 정해지는 일원화 된 조성절차를 갖는다.

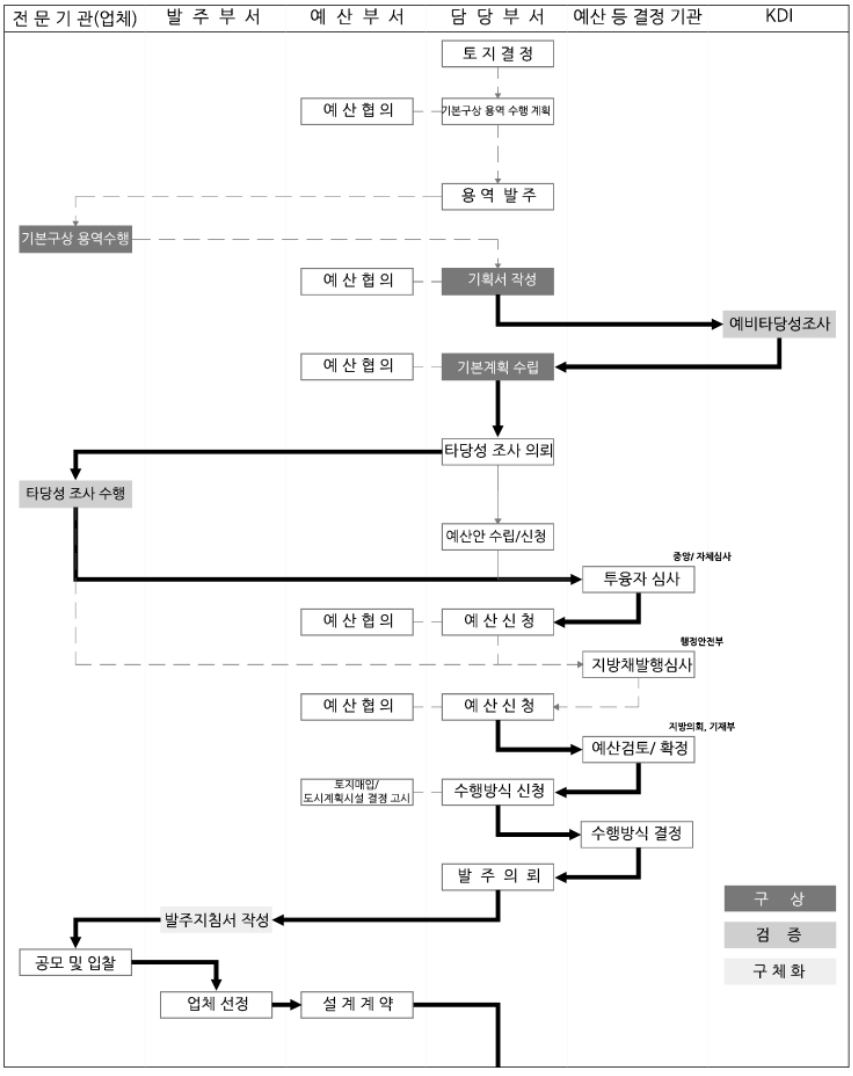
반면 민간에서는 건축주 및 특정 수요자를 대상으로 수익과 사업성 확보를 목적으로 하며 초기 예상 수요, 사업 주체, 시장 상황 등 개별 사업의 여건에 따라 그 진행과정이 달라진다. 또한 기획업무을 전담하는 주체에 따라 종합적인 컨설팅을 수행하는 자와 특정 영역에 전문가로서의 컨설팅을 수행하는 자로 그 역할이 구분되기도 한다[94].

따라서 본 장에서는 앞서 밝힌 건축기획업무의 일반화 된 수행절차를 바탕으로 공공은 제도적으로 규정된 절차를 중심으로, 민간은 참여 유형별 또는 관련 주체별 역할을 중심으로 업무수행 특성을 구분하여 살펴보기로 한다.

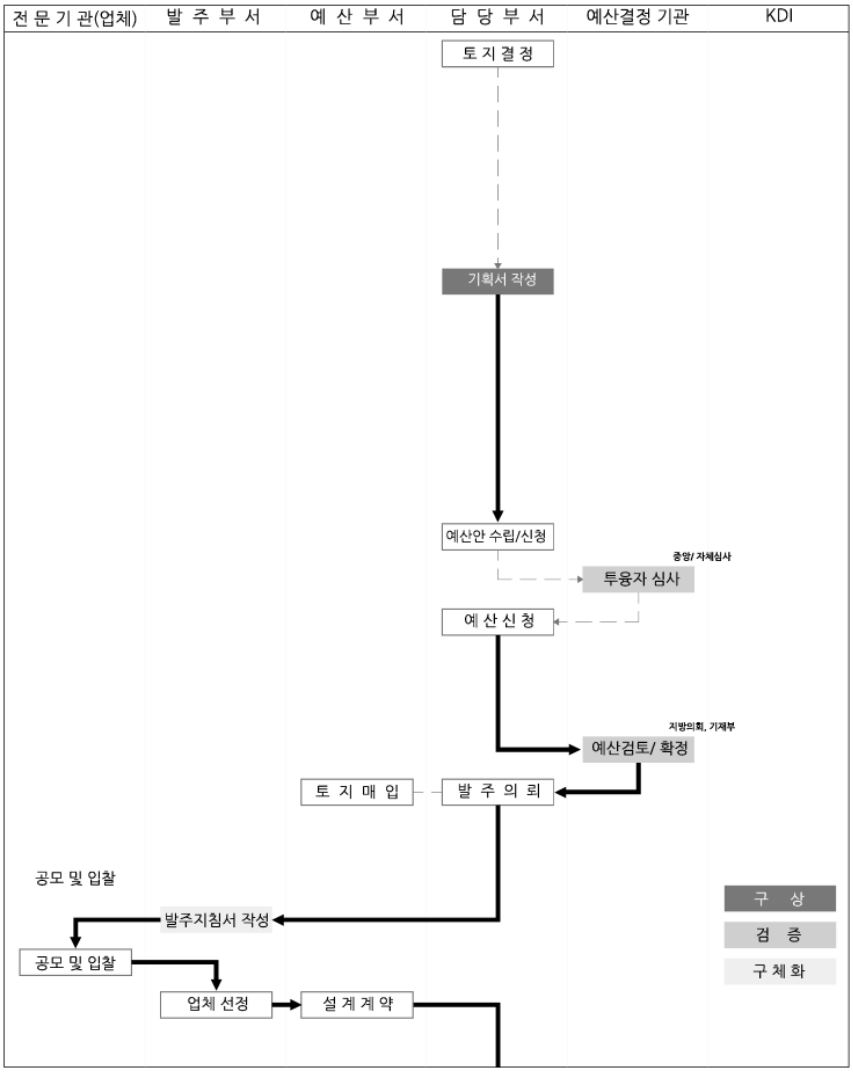
94) 일본건축학회(1999), 전게서, p34

1) 공공건축

공공건축의 경우 기획단계는 총사업비 500억(공사비 100억) 이상 예비타당성·타당성조사의 대상이 되는 사업과 500억 미만의 일반 사업 2가지 유형으로 구분이 가능하다.



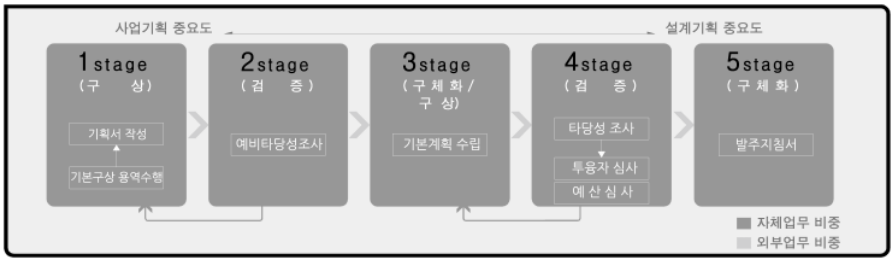
[그림 3-1] 총사업비 500억 이상의 공공건축 기획단계 프로세스



[그림 3-2] 총사업비 500억 미만의 공공건축 기획단계 프로세스

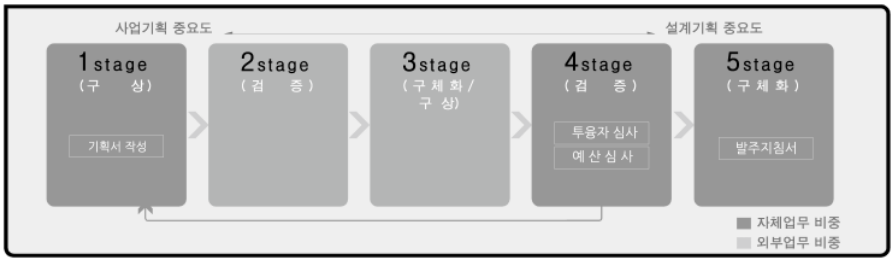
다만 중앙도시계획심의위원회의 수행방식심사를 받는 대형공사(총공사비 추정 300억 이상의 공사)는 500억 이상의 건축물, 투융자심사 대상 사업(도 시행 총사업비 40억 이상 300억 미만 또는 시군 시행 50억 이상 300억 미만)은 500억 미만 건축물의 조성절차에 포함하였다.

총사업비 500억원 이상 사업의 경우는 5단계의 절차로 수행되며 1단계(구상) 기획서(기본구상 용역결과), 2단계(검증) 예비타당성 조사, 3단계(구상/구체화) 기본계획, 4단계(검증) 타당성조사와 예산결정을 심의하는 투융자, 예산심사, 지방채발행심사, 5단계(구체화) 발주지침서가 해당한다.



[그림 3-3] 총사업비 500억 이상 공공건축 기획업무 절차

총사업비 500억원 미만의 사업의 경우는 3가지 절차만이 진행되는데, 1단계(구상) 기획서 작성, 4단계(검증) 예산결정을 심의하는 투융자심사 또는 예산심사, 5단계(구체화) 발주지침서 작성 순으로 진행된다.



[그림 3-4] 총사업비 500억 미만 공공건축 기획업무 절차

상기의 절차 중에서 추진단계별 주요 업무에 관한 보고서, 인터뷰 등을 통해 업무의 충실도와 한계를 파악하고자 한다. 분석의 대상은 '구상' 절차에서 기획서 작성, '검증' 절차에서 타당성 조사 및 투융자심사, '구체화' 절차에서 발주지시서(설계지침서) 작성 업무이다.

□ (구상 절차) 기획서 작성

기획서는 공무원(발주자)이 작성해야 하는 업무로 크게 사업의 필요성과 목적을 기술한다. 500억 이상의 사업의 경우 예비타당성 조사의 근거자료를 제공할 목적으로 기본구상 용역을 수행하고 이 결과를 바탕으로 기획서의 내용이 상당히 전문적으로 기술되는 반면에, 일반적인 경우는 [그림 3-5]와 같이 기본적인 사업 현황을 서술하는 1페이지 가량의 내용으로 작성된다.

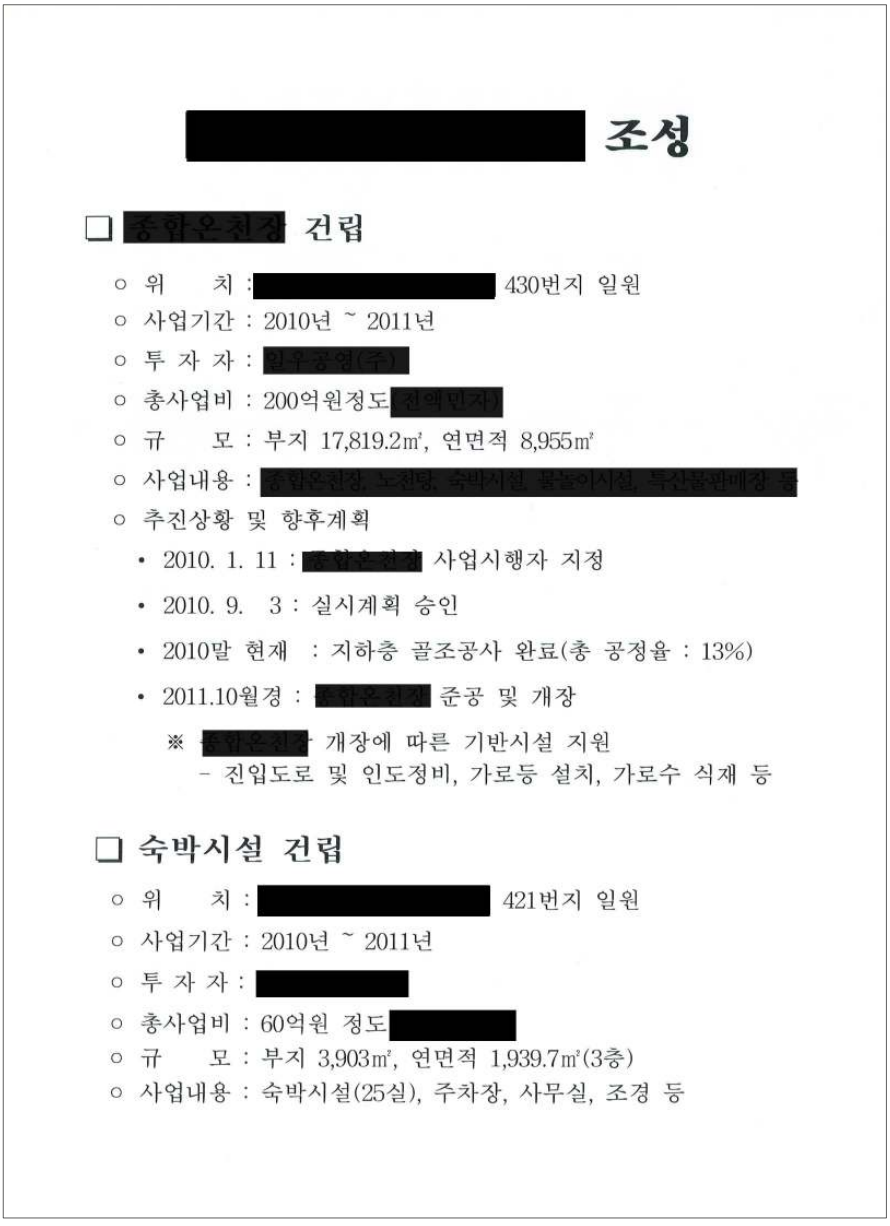
기획서는 개략적인 사업의 필요성을 서술하고 소요예산을 추산하여 기관장 결재 이후 별도의 절차없이 예산을 신청하거나 발주지시서를 작성하는 근거자료로 활용된다.

기획서가 발주자의 예산 신청 근거자료 활용하기 위해서는 기본계획에 준하는 '사업 방향 및 목적', '범위', '실행방안', '관리지침', '프로그램', '대안설정', '추진예산', '기간', '수행방법' 등이 기술되어야 한다. 하지만 실제로는 개략적인 사업 위치, 기간, 총사업비, 내용 등에 관한 간략한 사항만 기재되어 있을 뿐 이에 대한 산출근거는 찾아볼 수 없다.

특히 기획단계의 공사비 산정은 예산 및 발주 업무를 담당하는 공무원이 조달청에서 매년 발행하는 시설유형별 공사비 분석 자료를 통해 단위면적당 공사비 단가를 추정 연면적과 곱하는 방식으로 예측하고 있었으며 최근 신축된 프로젝트와 비교하여 공사비 수립 계획을 작성하고 있다.

그러나 공사비 수립 시 불충분한 자료와 조사로 부정확한 예측이 이루어지고 있으며, 사업비 추정 오류로 인하여 추후 설계지침서에서 사업비 증가의 원인이 된다. 또한 공사비 수립의 근거가 되는 자료가 부족하고, 예산산정 및 공사비 수립을 담당하는 전문인력이 부족하며 전담부서나 기관도 없는 실정이다[95].

95) 서정규 외(2010), "건축 기획단계에서 사례기반추론을 활용한 공사비계획 지원모델", 「대한건축학회논문집 구조계」 v.26(4)., 162



[redacted] 조성

❑ [redacted] 건립

○ 위　　치 : [redacted] 430번지 일원
○ 사업기간 : 2010년 ~ 2011년
○ 투 자 자 : [redacted]
○ 총사업비 : 200억원정도[redacted]
○ 규　　모 : 부지 17,819.2㎡, 연면적 8,955㎡
○ 사업내용 : [redacted]
○ 추진상황 및 향후계획
• 2010. 1. 11 : [redacted] 사업시행자 지정
• 2010. 9. 3 : 실시계획 승인
• 2010말 현재 : 지하층 골조공사 완료(총 공정율 : 13%)
• 2011.10월경 : [redacted] 준공 및 개장
※ [redacted] 개장에 따른 기반시설 지원
- 진입도로 및 인도정비, 가로등 설치, 가로수 식재 등

❑ 숙박시설 건립

○ 위　　치 : [redacted] 421번지 일원
○ 사업기간 : 2010년 ~ 2011년
○ 투 자 자 : [redacted]
○ 총사업비 : 60억원 정도[redacted]
○ 규　　모 : 부지 3,903㎡, 연면적 1,939.7㎡(3층)
○ 사업내용 : 숙박시설(25실), 주차장, 사무실, 조경 등

[그림 3-5] ○○시 공공건축 관련 기획서 사례

□ (검증 절차) 타당성 조사, 투융자 심사[96]

타당성조사는 총사업비 500억(공사비 100억원) 이상 주요사업에 대해서 전문용역기관에 의해 수행[97]되는데 사업의 적정성과 건축적 타당성을 검증[98] 하는 역할을 한다. 조사를 위해 입수된 52개 타당성 조사 보고서[99] 분석 결과 [표 3-1]과 같이 건립의 필요성, 건축규모, 사업비, 사업기간, 입지, 재무성 그리고 경제성의 타당성을 검토하고, 종합적인 결론을 내리는 것이 일반적이다.

---

96) 본 연구에서 예비타당성 조사는 제외

97) 지방재정투융자심사지침(2002년)

98) 발주청은 타당성 조사를 할 때에는 해당 건설공사로 건축되는 건축물 및 시설물 등의 설치 단계에서 철거단계까지의 모든 과정을 대상으로 기술·환경·사회·재정·용지·교통 등 필요한 요소를 고려하여 조사·검토하여야 하며, 그 건설공사의 공사비 추정액과 공사의 타당성이 유지될 수 있는 공사비의 증가 한도를 제시하여야 한다. 건설기술관리법 시행령 제57조

99) 외포지구 공유수면 매립사업 타당성 검토, 산청군 문화복지회관 건립공사 타당성 및 효율성 분석 연구, 남부(역곡)하수처리장 건설에 따른 주미요구사항에 대한 타당성조사, 마포구 자활복지센터 건립 타당성 조사, 경기도 보훈회과 건립 타당성 조사 연구, 대치3동 문화복지회관 신축 타당성 조사 연구, 은평구 청사별관 신축에 관한 타당성 조사, 북수원 지식정보도서관 건립 타당성 조사, 중구 회현동 체육시설 건립 타당성 조사, 경기도립 중앙도서관 건립 타당성 조사, 문화도시 만들기 타당성 연구, 복합숙박센터 건립 타당성 조사, 삼성1동 문화복지회관 신축 타당성 조사, 서초복지·문화종합센터 건립 타당성조사[장애인복지시설·구립중앙도서관], 서울유스호스텔설치 타당성 및 기본계획수립, 해누리타운 건립 타당성조사, 구청 본관 증축 타당성 조사, 상계4동 공공복합청사 건립 타당성조사, 실내테니스장 건립 타당성조사, 장애인 직업재활시설 건립 타당성 조사, 전라남도교육청 청사 신축이전 타당성 조사, 인천광역시 서부교육청사 건립 타당성조사, 충청남도 외국어교육원 건립 타당성조사, 서초구 회성연구원 건립을 위한 타당성 조사, 성북구 보건복합센터 건립타당성 조사, 화성시 종합사회복지관 건립 타당성 조사, 이문동 체육센터 공단위탁 타당성 검토, 삼덕제지부지 지하주차장 타당성조사, 인천광역시 남부교육청 청사 신축·이전 타당성 조사, 삼덕제지부지 지하주차장 타당성조사, 보건소 및 노인종합복지관 건립에 따른 후보지선정 및 타당성 조사, 인천광역시 의회청사 증축관련 타당성 조사, 면일초등학교 학교시설복합화사업 타당성 조사, 성동소방서 재건축 타당성 조사, 연천로하스파크 조성사업관련 투자타당성 검토·분석, 중구 시설관리공단 타당성조사연구, 숭덕초교 복합화시설 건립 타당성 조사, 서구 신청사 건립 타당성 조사, 안산시지방공사 설립에 따른 타당성 검토, 경기교육연수원(가칭) 건립 타당성 조사, 종합멀티플렉스 스포츠타운 신축 타당성 조사 용역, 동작구 신청사건립 타당성조사, 중구종합실버타운 건립계획에 따른 타당성 조사, 경동고 복합화시설 건립 타당성 조사, 당산2동 공공복합청사 건림을 위한 타당성 조사, 구립 종합체육관 건립 타당성 조사 연구, 종로구 연수원 건립 타당성조사 및 기본계획, 용인 역북도시개발지구 공동주택사업 타당성 조사, 중산도서관 건립 타당성조사 및 기본계획, 신청사건립 타당성조사 및 기본구상 연구, 전주 친환경첨단복합단지 조성사업 2단계 타당성조사 및 기본구상, 대명 함상(해상)공원 조성 기본계획 및 타당성 조사 용역

[표 3-1] **타당성 보고서의 종합 결론의 일반적인 형식**

구분	현행계획	타당성분석 결과	비고
1. 건립의 필요성		타당	
2. 건축규모		축소/증가	
3. 사업비		축소/증가	
4. 사업기간		타당	
5. 입지		타당	
6. 재무성		타당/타당하지 않음	
7. 경제성		타당/타당하지 않음	
종합의견		타당	

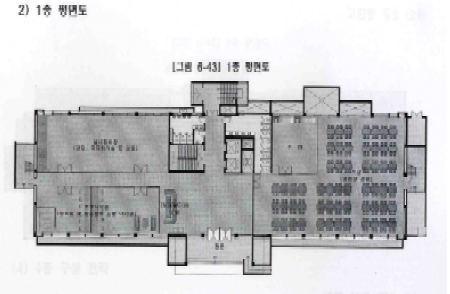
건축물의 타당성 조사 단계에서 검토될 내용은 크게 법적 타당성 분석, 물리적 타당성 분석(규모 및 프로그램), 재무적 타당성 분석, 실행가능성 분석, 사업비용의 적정성, 건설경영 분석, 기술 및 환경 분석 등이다.

하지만 조사결과 항목별로 타당성 추정 과정이 부실하게 나타났다. 입지의 적정성을 판단하는 항목에 있어서는 주어진 대지 현황을 설명하는데 그치고 있는 경우가 대다수이며 대안을 비교 평가하는 방식으로 입지의 적정성을 평가하고 검토한 경우는 52건 중 4건에 불과하다. 규모 검토는 수요 예측을 반영하지 않은 채 단순 법적 기준을 적용하거나 유사사례들과 비교를 통해 이루어지고 있는데 52건 중 2건 만이 수요 예측을 바탕으로 규모 산정을 실시하고 있다. 사업비 산정 방식에 있어서도 사업기간에 대한 고려나 장래의 변동을 대비한 예비비 등을 고려하지 않고 있고 단순 면적 대비 단가를 기준으로 산정하고 있다.

적정성을 검토하는 본래의 취지에 반하는 내용 또한 많다. 타당성 조사는 기본계획수립의 단계까지 포함하여 용역 수행이 가능[100]하다. 하지만 건축계획 방향이 제시나 규모의 적정성을 검토하기 보다는 설계지침서 수준에 해해당하는 가설계안, 투시도 이미지, 구체적인 도면으로 배치 계획, 평면, 입면, 단면 등이 포함되어 있는 경우가 다수를 차지한다.

100) 발주청은 해당 건설공사의 특성상 필요하다고 인정되는 경우에는 설계자문위원회의 심의를 거쳐 제58조에 따른 건설공사기본계획(이하 "건설공사기본계획"이라 한다) 및 기본설계에 반영될 내용을 포함하여 타당성 조사를 할 수 있다,「건설기술관리법」제57조

[그림 3-6] ○○신청사 건립 타당성 조사의 기본계획 조감도



[그림 3-7] ○○유스호스텔 설치 타당성 및 기본계획수립의 1층 평면도

타당성 조사 결과에 대한 검증 과정도 부실하다. 타당성 조사 결과에 대한 적정성을 검토하도록 제도적으로 명시[101]하고 있으나 적정성을 검토하는 별도의 절차는 없다. 일부 검토 항목에서 부적정성이 검증되더라도 [그림 3-8]과 같이 정성적인 측면을 들어 타당성이 있는 것으로 결론이 도출되기도 한다. 52개 중 13개는 비용편익분석을 하지 않았거나 비용편익분석에서 경제성이 없다는 결론이 도출되었으나 정성적인 요소를 고려하거나 비영리시설이라는 이유를 들어 경제성이 있다는 검증 결과를 내고 있어 타당성 도출에 대한 명확한 기준이 부재한 상황이다.

■ 즉, 도교육청사 건립안은 경제성이 없는 것으로 분석되며, 이러한 결과는 편익측정의 한계점에 기인하는 것으로 교육청 이용객의 편의성, 교육청에 근무하는 직원들의 업무효율성향상 등 계량화되기 어려운 요인들이 있기 때문에 정량적 요인뿐만 아니라 정성적 요인까지 고려한 종합적인 검토를 통해 결론을 내려야 함.

■ 본 조사에서는 앞에서 밝힌 정량적인 측면과 정성적인 측면을 따져 보았을 때 계량화하기 어려운 정성적인 측면의 편익이 크다고 판단되어 건립의 경제적 타당성은 충분히 있다고 판단됨.

[그림 3-8] ○○청사 신축이전 타당성조사의 경제성 분석 결과(예)

101) 발주청은 타당성 조사가 완료되었을 때에는 발주청 및 관계 행정기관의 공무원과 관련 분야의 전문가로 하여금 타당성 조사의 적정성을 검토하도록 하여야 한다.「건설기술관리법」 제57조

또한 타당성 조사 주체에 대한 전문성 확보 여부가 크게 우려된다. 기획단계 중 유일하게 외부 용역이 제도적으로 보장(건축비[102] 50억원 이상)되어 있으며 이 외의 경우 발주처의 의지에 따라 초기 기획부터 마스터플랜 작성 등 기획전반의 모든 범위를 '타당성 조사' 용역으로 수행하고 있다. 하지만 그 대상은 관련 연구소로 한정되어 있는데 모든 유형의 공공건축물을 세부적으로 검토해야하는 타당성 조사 업무를 수행하기에는 기존 연구소의 전문 역량이 부족하다는 의견이 다수 제기되고 있다. 관련 규정[103]에서는 국책연구기관, 인정된 법인, 국립대 연구소 등으로 한정되어 있으며 학위를 기준으로만 자격요건을 정하고 있어 타당성 조사의 경험이나 실적과는 무관하게 수행된다.

또한 예비타당성 조사와는 달리 발주청이 직접계약 방식을 통해 기관에 의뢰하는 경우가 다수를 차지하고 있어 타당성 조사 업무의 독립성과 객관성을 확보하기가 어렵다[104].

[표 3-2] 행정안전부 지정 타당성조사 전문기관 자격 요건

구분	행정연구원	이공계연구원	경상계연구원
자격	박사이상	석사 이상	석사이상
업무분야	행정학 전공	이공계 전공 (토목·건축, 도시공학)	경상계 전공 (통계,경제, 경영 등)
인원수	1명	1명 이상	박사 1, 석사 3명 이상
경력제한		업무분야 산업기사 자격이 있고, 원가계산 또는 공사적산업무 경력 3년이상자	원가계산 업무 경력 3년이상
주요 업무	관리·운영 방안	설립예정지 적정성 및 토목·건축분야 등 원가분석	사례조사 및 투자 및 재원조달 분석

102) 토지취득비, 설계용역비, 기타 부대비용을 제외한 재산 즉, 건축공사, 토목공사, 기계설비공사, 인테리어, 조경공사, 전기설비공사, 통신/IBS 공사, 소방공사, 음향·조명공사 등을 합한 공사비, 지방재정법시행령 업무처리 요령(2001. 9. 15)

103) 지방자치단체의 공용 또는 공공용건물의 신축을 위한 타당성조사 전문기관의 자격요건, 행안부 고시 2009-141

104) 타당성 조사가 발주처의 의뢰를 통해 용역 관계로 이루어지기 때문에 조사기관이 발주처의 의견이나 요구를 무시할 수 없어 검토의 객관성을 유지하기 어려움, 염철호 외(2010), 전게서, p139

기획 단계에서 가장 중요한 업무는 예산의 결정이다. 특히 공공건축 중에서도 총사업비 40억 이상 300억 미만(시군 시행 50억 이상 300억 미만)의 공사의 경우 투융자심사를 통해 예산의 집행 여부가 결정된다.

투융자 심사에서 사업의 적정성을 판단하기 위해서는 기본계획에 준하는 공간구성계획, 성능계획을 바탕으로 개략적 층별 용도와 면적, 전체공간규모, 건물의 성능수준 등을 결정하고 예상 건설비용을 추정할 수 있어야 한다. 이러한 비용 추정은 비록 개략적이지만 프로젝트의 범위와 성능의 주요 결정기준으로 프로젝트 요구조건, 예산한도, 대상지역의 건축재료, 노동력에 대한 시장조건을 기반으로 면밀히 분석되어야 한다[105].

하지만 투융자 심사 과정에서 제출되는 서류는 기획서 수준의 내용으로 적정성을 판단할 수 있는 충분한 기준이 되지 못하고, 타당성 조사 대상의 건축물의 경우 조사 결과를 제출하더라도 이에 대한 적정성을 검토할 전문가가 없다.

또한 예산을 추정하여 투융자 심사를 신청하는 담당자나 이를 검토하여 승인하는 담당자 모두가 동일하게 참고할 수 있는 실질적인 산정 기준이 없어 전체 예산과의 형평성, 예산규모 등의 수치결과만을 보고 사업예산이 일방적으로 확정되는 경우가 많아 문제로 지적된다.

> 안성시의회 자치행정위원회(위원장 이수영)가 체육시설 조성사업과 일죽면사무소 청사 신축사업에 대해 지난 13일 심사에서 '문제있는 사업'이라며 성토하며 재검토할 것을 요구했지만 20일 심사에서는 돌연히 필요한 사업이라며 원안가결 했다.
> 이에 안성시의회의 의정심사가 "문제있는 사업도 다시 심사하면 좋은 사업"이 되는 앞뒤가 맞지 않는 이상한 심사를 하고 있다는 지적이 나오고 있다.
>
> – '안성시의회, 문제있다던 사업도 재심사하면 좋은 사업으로 '둔갑?'', 자치안성신문, 2012. 2. 28 –

105) 이현창(1997), "건축설계 과정에서의 설계변경 합리화를 위한 사례연구", 「대한건축학회」, 계획계, v.17 n.1

□ (구체화) 발주지침서(과업지시서, 설계지침서 등)

구체화 단계는 건축 프로그램을 확정하고 설계개념을 정립하여 설계기준을 제시하는 역할을 한다. 이러한 취지와의 부합 여부를 조달청 등을 통해 공개된 발주지침서를 입수하여 그 내용을 분석하였다[106].

발주지침서는 일반적으로 적격심사 또는 수의계약의 경우 과업지시서(내용서)의 형태로, 설계경기의 경우 설계지침서의 형식으로 구분된다. 과업지시서(내용서)는 총칙, 일반지침, 기술지침, 성과품 작성 및 납품 등으로 구성되며, 설계지침서는 사업개요, 설계경기 개요 및 방법, 작품접수 관련사항, 심사방법 및 기준, 설계지침, 심사 및 당선작 선정 등의 내용으로 구성되는 것이 일반적이다.

[표 3-3] **과업지시서 내용 구성**

구 분	세 부 내 용	비 고
총 칙	과업의 명칭, 과업의 목적, 과업의 개요, 일반사항, 적용기준 및 시방서	
일반지침	공통사항, 조사 및 자료 수집, 기본계획, 기본설계, 실시설계, 별도추가업무	
기술지침	공통설계지침, 분야별 설계지침	
성과품 작성 및 납품	성과품의 작성, 성과품의 납품, 부속서류	

발주지침서의 분석 결과 표현이 모호하거나 지나치게 일반적인 경우가 많으며, 과도하게 구체적이거나 고급화를 유도하고, 강제 준수 규정과 같은 계약서 성격의 내용을 포함하거나 유사한 선행사례를 답습하는 등의 문제점이 발견되었다[107].

106) 부안군청사 건축설계경기 지침서, 천곡고등학교 교사신축공사 설계용역과업지시서, 도곡1동 문화센터 설계경기지침서, 가평군 청소년문화의집 신축공사 과업지시서(최종), 간석3동청사 설계용역 과업지시서, 장평동 주민센터 및 도서관 복합청사 신축 과업지시서, 검단4동 주민센터 및 검단보건지소 설계용역 과업지시서, 고척동 문화시설 건립공사 설계용역 과업지시서, 글로벌다문화센터 과업지시서, 낙동강 역사문화관 생태체험교육센터 나룻배전시관 건축설계경기 (현상설계)지침서, 대전도안 복합문화센터 건립사업 설계지침서, 독산3동 복합청사 신축 과업내용서, 반포4동 주민센터 설계용역 과업내용서, 방어복합문화회관 건립 설계용역 과업지시서, 상계2동 문화복합청사 신축공사 설계경기공모 과업지시서, 영양문화원신축공사 건축설계경기 지침서, 영종 복합청사 건축설계경기 지침서, 오이도 복합문화 설계용역 과업지시서

이와 더불어 설계기획이나 적정성 검토와 같이 기획 단계에서 수행해야 할 업무들이 설계업무의 일환으로 지침서에 명시되고 있음을 발견할 수 있다. 이는 「건축사법」에서 기획업무를 설계업무에 포함하고 있다는 제도적 한계로 설계기획업무가 설계와 독립적으로 이루어지지 못하고 있음을 보여준다. 또한 비용 산정에 대한 적정성 검토 업무를 설계업무 안에 포함한 것은 검증 단계(타당성 조사)에서 예산의 추정이 적절히 수행되지 못했다는 것을 의미한다.

2.6 별도 추가 업무
「건축사법」 에 의한 기본업무 외 아래와 같은 업무도 본 설계용역에 포함한다.
2) 조사・기획 업무
가) 기획 및 경제성 검토, 전 일정의 검토
나) 예산 계획 등에 관한 협력
다) 부지측량, 지반조사
라) 조사・검토에 바탕을 둔 조사 보고서, 기획(설계)설명서 등의 작성

• IBS(Intelligent Building System)이나 태양에너지 등 환경친화형 설계에 따른 추가공사 비용에 대한 적정성 검토는 과업 착수단계부터 소요예산의 증감사항에 대하여 수시 협의하여 발주청의 승인을 득한 후 후속공정을 진행해야 한다.

– ○○동 문화복합청사 신축공사 설계용역–

예산의 추정과 관련한 사항들은 사업의 규모와 성격에 관계없이 목표 예산의 범위를 넘지 않도록 지침서 상 과도하게 명시되어 있다

① 목표예산(공사비 : 1,129,640천원)을 고려한 설계운용계획(Design to Cost)
② 발주기관이 예측할 수 없었던 공사비의 과도한 증액이나 부실설계 및 시공 시 설계변경에 의한 공사비 증액이 발생하지 않도록 수급인은 초기단계부터 예측 가능한 설계를 위해 전문분야별 설계용역 협력업체와의 긴밀한 협조체계 구축방안을 제출하여야 한다.
③ 상기와 같이 목표예산 범위내에서 설계가 추진될 수 있도록 업무협의 및 중간검토 단계별로 추정 공사비를 과학적, 합리적인 방법으로 산출하여 발주기관과 협의하여야 한다.)

– ○○동 문화시설 건립공사 설계용역 –

하지만 타당성 조사를 별도로 시행하지 않거나 비용의 추정이 적절히 수행되지 못한 상황에서 설계단계에서만 예산 범위의 준수를 과도하게 제재하는 것은 책정된 예산에 맞춰 설계가 허술하게 진행될 가능성이 크다.

107) 염철호 외(2010), 전게서, pp.45~47

예산과 관련한 사항은 설계지침서에 더욱 극명하게 나타난다. 설계공모의 취지가 창의적인 설계안을 채택하는데 있음에도 불구하고 과도한 설계로 인한 비용의 증액을 제도적으로 제재하려는 발주처의 요구가 증가하고 있다.

포항시 중앙도서관 건축설계공모 지침논란

"당선자가 실시설계를 시행함에 있어 공사비(설계비)의 과다 증가를 유발하여 발주처가 당초 예산으로 사업수행이 어려울 경우 공모신청 내용의 허위 사항으로 간주하여 당선에 따른 설계권을 취소하고 사법(업무방해 등)조치 및 행정처분 할 수 있다."
지난 12월 7일 게시된 '포항시 중앙도서관 건립공사 건축설계 공모'지침 속 위의 한 문장이 건축인들의 원성을 사고 있다.
~
포항시, 완주군의 지침과 관련해 한 건축인은 "발주처의 책임회피적 발상이다. 발주처는 설계비와 설계기간의 적정성부터 검토해야 한다. 즉 사법조치란 극단적인 문구를 삽입하기 이전에, 발주처 스스로의 문제를 직시하고 검토해야 할 것"이라고 밝혔다.

– 한국건설신문 2012. 1. 26 –

이는 지침서 작성 이전에 사업성이 충분히 검토되지 못하였고 사업의 성격에 적합한 발주방식인지 여부를 판단하는 과정이 부실하게 이루어졌음을 말해준다.

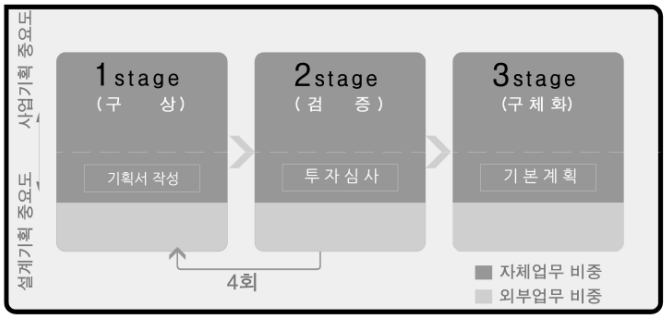
따라서 '구상', '검증' 단계에서 적절히 수행되지 못한 기획업무들이 '구체화' 단계인 발주지침서에 상당수 반영되어 설계 및 시공단계에서의 부담으로 이어지고 있음을 예상할 수 있다.

2) 민간건축

민간건축의 경우 사업의 규모뿐만 아니라 수행 주체 및 목적에 따라서 조성 절차는 상이하게 나타난다. 이 중 인터뷰와 보고서 등을 통해 업무특성이 구분되는 4가지 유형(내부총괄형, 총괄컨설팅형, 총괄관리형, 설계전담형)에 관한 추진 절차를 살펴보고자 한다.

□ 내부총괄형(○○건설)

○○건설은 경제성 위주의 판단을 기초로 크게 3단계에 걸쳐 기획업무를 수행한다. 사업타당성 검토, 기본배치 및 계획, 콘텐츠 및 프로그램 기획 부문으로 크게 구분되며 콘텐츠, MD 등 건축물이 담아야 할 내용을 결정하는 프로그램 기획, 사업비 산정, 수요예측과 시장성검토, 마케팅전략 수립, 대지선정, 법규검토, 사업수행을 위한 법적 절차(국토의 이용 및 활용에 관한 법률, 건축법, 산지법, 농지법 등 관련법) 등이 구체적인 예이다.



[그림 3-9] ○○건설사 건축기획업무 추진 절차

건축기획에 관련된 다양한 분야의 전문가들이 회사 내에 근무하고 관련 부서들은 다시 외부 전문가와 긴밀하게 연계되어 있어 전문성이 비교적 높다.

담당부서는 기초 조사부터 발주준비 전 과정을 주도적으로 진행하며 관련 부서들은 이를 지원하게 되는데, 초기 현황조사를 통해 충분한 자료를 확보하여 기획서를 작성하고 관련 전문가와 협업을 통해 이루어진 사업기획안

에 대해 사내 자체적인 투자심의 절차를 거쳐 최종적으로 사업추진 여부가 결정된다[108].

검증과정에서는 경제성, 특히 운영수익에 관한 평가가 주를 이루고 부적격한 기획안은 폐기된다. 따라서 기획단계에서 경제성이 가장 중요한 요소로 작용하고 검증 이후에도 금융조달 방안을 별도로 마련하는 등 상품으로서 건축기획의 관점이 크다.

다만, 업무 진행 간에 공사비나 운영비와 관련된 건축물의 규모, 용도 등을 제외하면 디자인 방향의 설정에 관한 업무는 크게 고려하지 않으며 실제 건축물의 구현 가능성, 디자인 전략 등은 주요하게 다루어지지 못한다. 사업 추진이 확정된 경우 설계사무소를 통해 설계기획 업무가 진행된다.

경제성을 중심으로 한 사업기획이 돋보이는 운영체계이지만 상급자의 결정에만 의존함에 따라 실무자의 독립적인 판단과 유동적인 시장 조건에서는 신속한 판단이 어렵고 설계기획을 통한 프로그램 및 공간계획의 차별성이 부족하여 이를 통한 혁신적인 기획안을 구상하는데 한계가 있다.

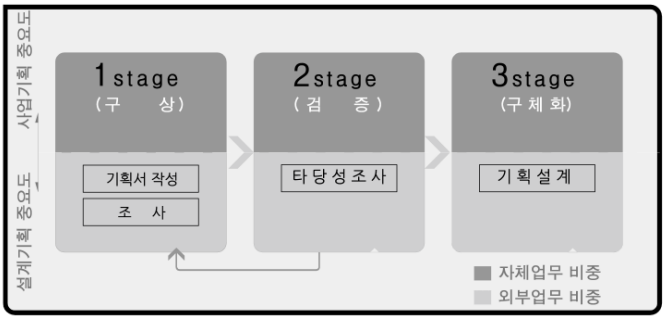
□ 총괄컨설팅형(00부동산 컨설팅)

부동산 컨설팅이란 사업주체가 건축프로젝트를 발의하면서 사업목적을 정한다거나 사업목적이 명확한 경우 타당성을 검토하는 작업이다. 초기 개발목적이나 의도가 명확하지는 않지만 보통 건축주의 수익성 확보에 한정해서는 전문가 집단의 전문지식과 경험을 토대로 경영, 개발, 판매, 조직 등 매우 다각적이고 세분화된 측면에서 조사·분석하고 개발기본계획과 개발 시나리오를 작성하는 데 전문성이 크다[109].

○○부동산 컨설팅 업체의 경우 발주자의 요청을 받아 기획단계에서 시장조사에서 기획설계까지 주도적으로 업무를 추진한다. 전체 사업관리를 수행

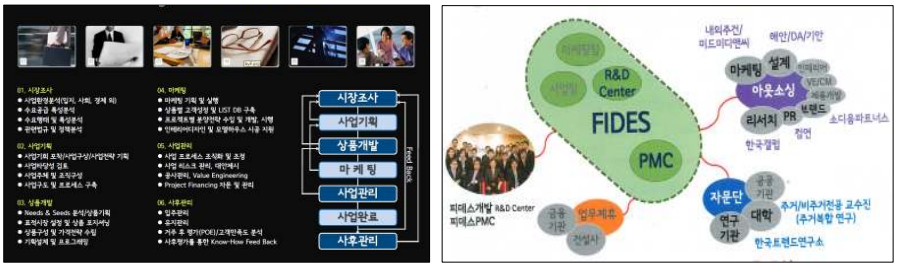
108) 사업규모 및 특성에 따라 투자심의 횟수가 다르지만 통상 4차례의 심의절차를 거쳐야 최종적으로 사업추진을 결정한다.(○○건설)
109) 이현창, 전게서, pp.4~5

한 경험이 많은 다양한 전공자들을 보유하고 있으며 부동산 전문인력[110]을 보유하여 주도적으로 기획업무를 수행하나 내부 전문가 보다는 분야별 외부전문가와의 네트워크를 통해 일을 처리한다.



[그림 3-10] ○○부동산 컨설팅 건축기획업무 추진절차

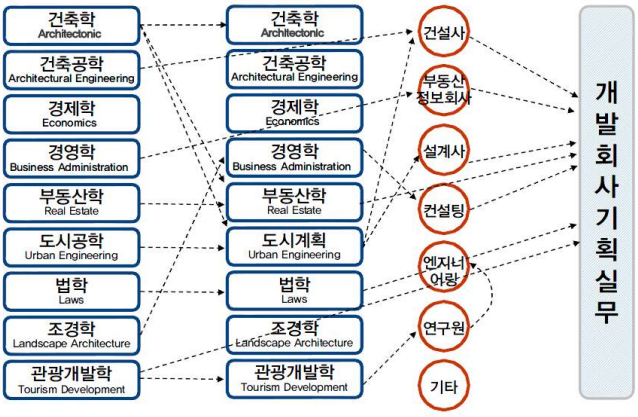
특히 상품개발, 마케팅 분야의 전문가들이 내부에서 기획업무를 전략적으로 지원하고 있으며 시장조사를 통해 소비자 니즈를 파악하고 있어 수요자 맞춤형 기획 분야에 탁월한 장점이 있다. 내외부에서 이루어지는 타당성 절차를 발주자와 협의하여 수행·검토·자문하는 역할을 주로 담당한다.



[그림 3-11] ○○부동산 컨설팅 주요업무 및 외부 협력업체 소개

사업이후 POE 등 모니터링을 지속적으로 추진하여 그를 통해 축적된 경험을 차후 사업기획 시 재적용함으로써 상품기획 등에 대한 전문성이 크다.

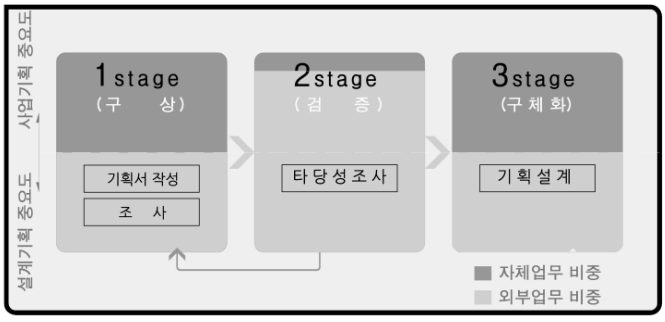
110) 부동산 전문가 교육 제도 운영(「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제5조, 같은 법 시행령 제10조 및 같은 법 시행규칙 제9조의 규정에 의한 「부동산개발 전문인력의 교육에 관한 규정」)



[그림 3-12] 개발회사내 기획전문인력 전공 현황
* 김태만(2008), "건축산업계 기획업무 현황 및 전망", 대한건축학회 건축계획위원회 자료집

□ 총괄관리형(○○CM)

○○CM[111]의 경우 대부분 부지선정, 예산, 타당성검토 등을 완료한 이후에 프로젝트 전(全)과정에 대한 컨설팅 및 사업관리를 요구받아 수행하며, 프로젝트의 효율적인 진행을 위해 초기에 설정된 공사비, 운영프로그램의 적정성 등에 대해 재검토하여 초기 기획내용을 수정·보완하는 경우가 많다.



[그림 3-13] ○○CM 건축기획업무 추진절차

111) 「건설산업기본법」 제2조 8. "건설사업관리"란 건설공사에 관한 기획, 타당성 조사, 분석, 설계, 조달, 계약, 시공관리, 감리, 평가 또는 사후관리 등에 관한 관리를 수행하는 것을 말한다.

건축물 입지, 사업비 등 제반조건이 결정되지 않은 경우에는 건축용도, 부지, 사업 콘텐츠 및 프로그램, 공사비, 사업타당성 등 기획전반에 대해 수행하고 있으며, 최근에는 노후화된 건축물의 리모델링에 대한 사업기획을 의뢰하는 건수가 증가하여 사업타당성, 리모델링 시 추가 또는 변경할 수 있는 시설프로그램과 그에 따른 비용 효율성 등을 검토·기획하는 업무가 증가하고 있다.

CM에서의 기획작업은 주로 발주자가 기본적인 프로젝트의 목적 및 목표, 공사비와 기간, 품질과 관련된 사항을 결정하고 난 후 특정 프로젝트에 대한 시공·관리 측면에서의 기획작업[112]이라 할 수 있다. 프로젝트 관련인들 간의 의사소통 부재로 인한 계획의 불합리를 해결하기 위해 각 참여자들을 하나의 조직적인 팀을 구성하여 위험성을 관리하지만 [표3-4]와 같이 주로 설계·시공·관리 단계에 치중되고 기획 단계에서의 업무 비율은 크지 않다.

CM의 경우 설계 전(前)단계만 별도 계약하는 경우는 건수 비율로 18.1%에 달하며, 계약금액으로는 5.5%에 해당하고 있다. 설계 전(前)단계 업무는 주로 사업의 검토 및 발주 진행 업무에 초점이 맞추어져 있으며 발주자가 주관해야할 업무까지도 대행하는 사례가 많아지고 있다는 비판이 있다[113].

〈사업관리 계약 실적 중 설계전(前)단계 업무 포함에 관한 사례〉
건설기술용역업체 선정 협조, 사업계획서 검토, 협상시 바주기관 지원, 사업 타당성 조사 적정성 검토, 사업기본 계획안 적정성 검토, 계약 예산 산출, 마스터 스케쥴 작성, VE 및 대안 검토, 설계 검토, 입찰 결과 분석 및 예가 산정, 계약 지원, 엔지니어링 기술 지원, 사전 조사, 정비사업 구역 지정 업무, 조합 설립 인가 신청 업무, 사업 시행 인가 신청 업무, 시공사 선정 지원업무, 조합원 분양 업무 지원, 추진위원회 행정 업무 지원, 실무협상 단계의 용역 수행 계획, 사업종합계획 수립, 마스터플랜 작성, Fast-Track 업무 검토, 사업 기획, 상품 기획 및 관리, 마케팅 업무 등

대행·관리에 치중되어 있기 때문에 부동산 컨설팅 및 프로그래밍 단계를 거쳐 대안을 성공적으로 수행하기 위한 관리기획적 측면이 강하다[114]. 또한 기존의 디벨로퍼에 비해 사업개발 기능은 다소 미약하지만 정부에서 추진하

112) CM이란 건산법에서 건설 생애주기 전반에 걸친 업무에 대한 관리로 업무범위를 규정(반면 건기법에서는 건설공사의 계약관리, 사업비관리, 공정 관리, 품질 관리, 안전관리, 사업정보 관리 등 시공단계에 국한하여 적용되고 있음
113) 이영환 외(2011), CM/PM의 주요 쟁점과 향후 대응 방향, 한국건설산업연구원., p21
114) 이현창, 전게서, p6

는 사업에 대해 초기사업 분석에서 재무투자자를 포함하는 컨소시엄 구성, 전략수립, 사업제안서 작성(운영계획 포함), 우선협상자 지정후 실시협상 지원 업무에 이르기까지 수주를 위한 전반적인 사업관리 업무를 총체적으로 담당하고 있다[115].

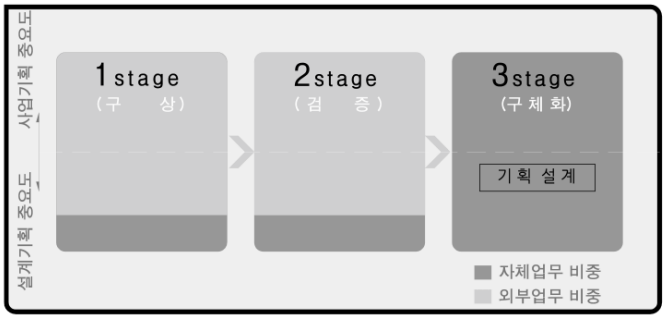
하지만 공공 건설사업 추진 과정에서 사업 구상 및 결정 또는 예산수립 과정에서 건설사업관리 방식에 의한 건설사업관리자의 참여는 현실적으로 불가능하다.

[표 3-4] CM사업의 업무 구분(나라장터, 2010년 기준)

공고명	설계전 단계			설계		시공	유지관리
	기획	타당성	기타	기본	실시		
오정농수산물도매시장 시설현대화공사 건설관리용역(CM)							
한국산업안전보건공단 자본이전 신사옥건립사업 건설사업관리 용역							
국립DMZ수목원(자생식물원) 건립공사 건설사업관리 용역							
한국감정원 대구사옥 신축공사 건설사업관리(CM) 용역							
국립현대미술관 서울관 건립공사 건설사업관리 용역							
I-Tower 건립공사 건설사업관리(CM) 용역							
본부청사 건립 건설사업관리 용역							
2014 인천아시아경기대회 강화경기장 건설사업관리(CM)용역							
2014 인천아시아경기대회 문학송림경기장 건설사업관리(CM)용역							
2014 인천아시아경기대회 십정선학경기장 건설사업관리(CM)용역입찰공고							
2014 인천아시아경기대회 계양남동경기장 건설사업관리(CM)용역							
울산항만공사 해운항만 비즈니스센터 건립 건설사업관리(CM) 용역							
화순노인전문병원 임대형 민자사업(BTL) 건설사업관리용역							
항공우주박물관 건립공사 건설사업관리용역 입찰공고							
국립생태원 건립사업 건설사업관리용역							
청송군 종합문화복지타운 건립공사 건설사업관리(CM) 용역							
국립광주과학관 건립지원사업 건설사업관리 용역							
아산실내생활체육관 임대형 민자사업(BTL) 건설사업관리용역							
국립대구과학관 건립지원사업 건설사업관리용역							
대구·경북에너지센터 건설사업관리 용역							
완주군청사 및 행정타운건립공사 건설사업관리용역							
화성시 복합복지타운건립 건설사업관리(CM)용역							
경상남도문화예술회관 개보수(리모델링)공사 건설사업관리(CM)용역							
용인시민체육공원 조성사업 건설사업관리용역							
국립해양박물관 임대형 민자사업 건설사업관리용역							
동대문디자인파크 건설공사 건설사업관리용역							

115) 김경현(2009), "PM사에서 바라보는 BTL 시장", 건설관리기술과 동향, p13

□ 설계전담형(○○ 설계사무소)



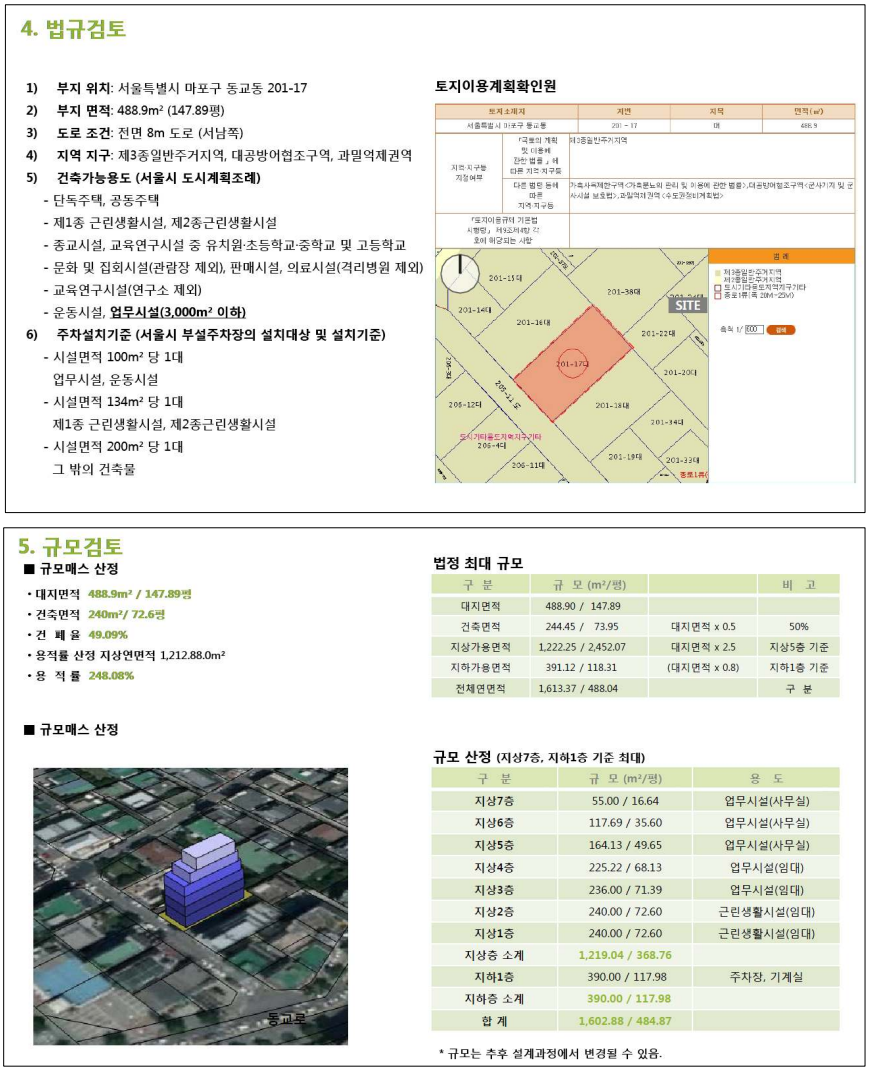
[그림 3-14] ○○설계사무소 건축기획업무 추진절차

건축사사무소는 건축기획 단계에서 구체화 업무(설계기획)를 수행하는 전문가로서 주로 발주자의 의도에 대한 물리적 공간 구현 가능성을 고려하며 대부분 법규 분석을 통한 건축규모를 검토하고, 건축면적 및 공사비 산출, 사업성 확보 여부를 판단해 주는 업무를 수행하고 있다.

예를 들어 대규모 사업 또는 병원 등 특수시설사업으로 입지가 정해진 경우 부동산개발사 등 전문 컨설턴트가 주요 기획업무를 총괄 수행하고, 설계사무소는 이를 공간적으로 구현하는 작업을 수행하게 된다.

중규모 사업으로 사업기획의 큰 전문성을 요구하지 않는 경우 건축사사무소가 기획업무를 주도적으로 수행하기도 하며, MD에 의한 프로그램 기획, 회계법인에 의한 비용편익분석 등의 업무는 외부 자문을 통해 전문성을 확보하고 있다. 기타 소규모 또는 단순 사업의 경우에는 법규검토 사항과 프로그램이 단순하여 건축사사무소가 자체적으로 수행하고 있는 경우가 많다.

건축물 유형에 따라서도 기획업무 내용이 다소 상이하다. 공공주택, 근린생활시설, 숙박시설인 경우 수요예측과 법규 분석, 사업성 검토를 주로 수행하고, 단독주택과 숙박시설의 경우 시장성 분석과 마케팅 전략도 함께 수행한다. 문화 및 집회시설은 해당시설의 운영을 위한 콘텐츠 및 프로그램 기획, 시설이용자의 수요추정 및 타당성 검토를 수행한다.



4. 법규검토

1) **부지 위치**: 서울특별시 마포구 동교동 201-17
2) **부지 면적**: 488.9m² (147.89평)
3) **도로 조건**: 전면 8m 도로 (서남쪽)
4) **지역 지구**: 제3종일반주거지역, 대공방어협조구역, 과밀억제권역
5) **건축가능용도 (서울시 도시계획조례)**
   - 단독주택, 공동주택
   - 제1종 근린생활시설, 제2종근린생활시설
   - 종교시설, 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교
   - 문화 및 집회시설(관람장 제외), 판매시설, 의료시설(격리병원 제외)
   - 교육연구시설(연구소 제외)
   - 운동시설, **업무시설(3,000m² 이하)**
6) **주차설치기준 (서울시 부설주차장의 설치대상 및 설치기준)**
   - 시설면적 100m² 당 1대
     업무시설, 운동시설
   - 시설면적 134m² 당 1대
     제1종 근린생활시설, 제2종근린생활시설
   - 시설면적 200m² 당 1대
     그 밖의 건축물

토지이용계획확인원

토지소재지	지번	지목	면적(㎡)
서울특별시 마포구 동교동	201 - 17	대	488.9

지역·지구등 지정여부: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 — 제3종일반주거지역

다른 법령 등에 따른 지역·지구등 — 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항

5. 규모검토

■ **규모매스 산정**

- 대지면적 **488.9m² / 147.89평**
- 건축면적 **240m²/ 72.6평**
- 건 폐 율 **49.09%**
- 용적률 산정 지상연면적 1,212.88.0m²
- 용 적 률 **248.08%**

법정 최대 규모

구 분	규 모 (m²/평)		비 고
대지면적	488.90 / 147.89		
건축면적	244.45 / 73.95	대지면적 x 0.5	50%
지상가용면적	1,222.25 / 2,452.07	대지면적 x 2.5	지상5층 기준
지하가용면적	391.12 / 118.31	(대지면적 x 0.8)	지하1층 기준
전체연면적	1,613.37 / 488.04		구 분

■ **규모매스 산정**

규모 산정 (지상7층, 지하1층 기준 최대)

구 분	규 모 (m²/평)	용 도
지상7층	55.00 / 16.64	업무시설(사무실)
지상6층	117.69 / 35.60	업무시설(사무실)
지상5층	164.13 / 49.65	업무시설(사무실)
지상4층	225.22 / 68.13	업무시설(임대)
지상3층	236.00 / 71.39	업무시설(임대)
지상2층	240.00 / 72.60	근린생활시설(임대)
지상1층	240.00 / 72.60	근린생활시설(임대)
지상층 소계	1,219.04 / 368.76	
지하1층	390.00 / 117.98	주차장, 기계실
지하층 소계	390.00 / 117.98	
합 계	1,602.88 / 484.87	

* 규모는 추후 설계과정에서 변경될 수 있음.

[그림 3-15] ○○설계사무소 FS(feasibility study) 보고서 검토 내용

특히, 자금과 토지가 결정된 경우에 기획업무에 참여하는 비율이 높고 재무적인 측면(공사비 산출 등)과 법규해석을 통한 초기 설계준비 과정에 집중하므로 전반적인 사업구상이나 검증을 위한 역할은 수행하지 않는다. 다만 특정분야에서 전문성을 인정받은 몇몇 대형 설계사무소는 관련 분야에서 컨

설팅 업체로 기획업무에 참여하는 경우가 점차 증가하고 있다.

기획업무에서 결과를 구체적인 3차원 형태로 확인할 수 있도록 개념설계(concept design) 수준의 결과물을 건축주로부터 요구받기도 하는데 기획결과물에 대한 대가를 받지 못하는 경우가 많다.

[그림 3-16] ○○설계사무소 기획검토 내용 중 투시도

한편 건축주는 여러 건축사에게 개별적으로 개념설계를 요구하고 그 중 취사선택하여 설계계약을 맺거나 프로젝트 진행을 지연 또는 포기하기도 한다. 이 과정에서 관련된 건축사들의 노력은 지불 되지 않거나 빈약하고[116] 이러한 원인으로 건축주와 건축사는 건축기획업무가 수주를 위한 서비스라고 생각하는 경향이 크다.

건축사사무소가 법적 타당성, 물리적 구현 가능성을 검토하여 개발계획을 마련하였을 때 이를 근거로 기획업무의 대다수의 사안들이 구체적으로 검토될 수 있다. 따라서 실제 인허가 위험(risk), 건축물의 디자인 수준, 상품성 등 사업 손익에 직간접적으로 큰 영향을 미칠 수 있어 건축사사무소의 기획업무는 매우 중요하며[117] 기획업무 전반에 대한 전문역량의 확보가 요구된다.

116) 장성준(2002), 전게서, p53
117) 김소연 외(2007), 전게서, p53

2. 전문가 심층면담을 통한 수행 실태 및 인식 조사

1) 조사개요

① 조사방법 및 기간

건축기획업무에 대한 전문가 인식 수준과 업무수행 실태를 파악하기 위해 건축기획업무를 수행하고 있는 관련 주체별 전문가를 대상으로 2012년 7월, 1개월간에 거쳐 심층면담(in-depth interview)을 실시하였다[118].

[표 3-5] 심층면담 조사대상 기관

구분	구 분		심층 면담 대상
민간	건축사 사무소		(대형)해안건축, 공간건축, 정림건축, (중형)금성건축, (소형)아뜰리에17, 앤드(aandd)건축사사무소
	PM(CM)		한미파슨스
	건설사		롯데건설, 대림산업
	부동산 개발		피데스 개발
	건축주		디큐브시티
공공	공무원	중 앙	조달청 시설기획과
		지 방	청주시 공공건축팀, 아산시 시설기획과, 영주시 도시디자인팀
		공공기관	한국토지주택공사, 대한지적공사
	연구기관		부산발전연구원, 경기개발연구원, 도시경영연구원, 한국산업관계연구원
기 타			한국감정원

조사대상은 크게 공공과 민간부문으로 구분하였다. 민간은 대·중·소 건축사사무소(6)와 PM 및 CM 전문회사(1), 대형건설사(2), 부동산개발사(2) 등 11개 업체에서 건축기획업무를 수행하고 있는 임원 또는 전문가를 대상으로 심층면담을 실시하였고, 공공부문은 중앙정부에서 발주되는 시설사업에 대해 발주대행 및 사업관리업무를 수행하고 있는 조달청 시설기획과, 지방자치단체에

118) 건축기획업무를 수행하는 주체는 크게 공공과 민간으로 구분되며, 수행 주체가 다양하나 실제로 기획업무를 수행하고, 업무 수행방법 및 절차에 대해 파악하고 있는 전문가는 소수에 불과하여 다수를 조사대상으로 하는 설문조사보다 심층면담(in-depth interview) 방법이 유의미하다고 판단

서 공공건축 전담부서를 운영하고 있는 청주시 공공건축팀, 아산시 시설기획과 및 공공시설과, 영주시 도시디자인팀, 공공기관으로는 한국토지주택공사(LH), 대한지적공사에서의 청사이전 사업 담당자, 연구기관으로는 부산발전연구원, 경기발전연구원, 도시경영연구원, 한국산업관계연구원 내 타당성 조사 경험이 있는 전문가, 기타 한국감정원을 대상으로 심층면담을 실시하였다[119].

② 주요 조사내용

심층면담 대상자에게 연구과제의 주요내용을 미리 설명하고, 건축기획업무의 인식 측면에서는 ① 기획의 중요성, ② 기획의 개념 및 업무범위, ③ 전문성 확보, 수행방법 측면에서는 ④ 수행주체, ⑤ 업무대가 기준 ⑥ 수행절차에 대해 조사하였으며, 그 밖에 건축기획업무 내실화를 위해 정책적으로 개선이 필요한 사항에 대해 의견수렴을 실시하였다.

[표 3-6] 심층면담 주요내용

구분	구 분	심층 면담 대상
인식	기획의 중요성	-사업 전과정에서 기획업무가 가진 비중 -기획단계의 업무 내실화에 대한 필요성
	기획의 개념 및 업무범위	-기획업무의 수행 목적 -기획단계에서 수행하는 주요업무
	전문성 확보	-업무 수행담당자의 전문성 확보 여부 -타 분야 기획업무 수행에 대한 전문성
수행방법	수행주체	-기획업무 전담부서 존재 여부 -기획단계 참여인력의 전공분야 및 인원
	업무대가 기준	-기획업무에 투입되는 인력 및 비용 -기획업무 계약 방식
	수행절차	-기획업무 수행방법 및 절차 -취약한 분야의 전문성 확보 방법
기타	정책개선 요구사항	-현행 불합리한 법·제도

119) 심층면담 대상 연구기관 중 도시경영연구원과 한국산업관계연구원은 민간법인으로 설립된 연구기관이지만 그간 수행해 온 업무의 대부분이 공공부문에서 수주를 받아 사업타당성 조사 연구를 전문으로 수행하였기 때문에 민간이 아닌 공공부문으로 분류

2) 건축기획업무에 대한 인식

① 기획업무의 중요성에 높은 공감

건축물생애주기(LCC)를 기준으로 기획-설계-시공-운영단계 중 기획단계에서 수행되는 기본구상, 사업타당성 검토, 기본계획, 발주준비 등 기획업무가 프로젝트의 성패에 상당부분 영향을 주는 중요한 요소로 인식하고 있다.[120]

건축기획업무가 중요한 이유(심층면담자 의견)

- 건축기획업무는 사업진행의 기본원칙과 방향을 수립하여 향후 진행과정에서 사업 참여자간 의사소통의 혼란과 시행착오를 줄이는 중요한 작업이다.(이상흠)
- 사업타당성 분석을 통해 사업 수행여부를 판단하고, 사업의 방향과 목표 설정에 따라 적절한 사업추진방법과 예산을 합리적으로 마련하는 것은 결과적으로 사업의 성패를 좌우하는 핵심적인 과정이다.(조준배)
- 기획단계에서 경제성, 사업성, 준공이후의 관리운영까지의 전단계에 대한 종합적인 검토가 제대로 이루어져야만 건축준공 이후 발생될 수 있는 여러 가지 제반문제를 최소화 할 수 있다.(한승욱)
- 과거 개발위주의 성장시대에서는 건축의 양적인 공급이 중요하였지만 현시대에서는 개발 컨셉, 타겟 선정, 면밀한 수요자 파악 등 마케팅 전략이 개발사업의 성공 여부를 결정하는 주요인으로 변화되고 있다.(원종석)

사업 초기 기획업무가 내실있게 검토되지 않으면 설계 및 공사계획의 변경이 잦아질 뿐만 아니라 결과적으로 건축사업 자체에 대한 실패로 연결될 수 있다는 점에서 심층면담에 참여한 모든 주체가 공통적으로 기획업무가 중요하고, 내실있게 수행될 수 있는 여건 조성이 필요하다는 의견을 개진하였다.

한편, 건축기획업무를 수행하는 주체별로 기획의 성공과 실패를 결정하는 기준과 입장에 있어서 차이가 있었다. 건축사사무소에서는 건축기획이 제대로 계획되지 않으면 설계과정에서 건축주 또는 건설사와의 의견조정이 어려워 설계변경이 자주 발생하게 되고, 결과적으로 설계안 자체가 내실있게 진행되지 못하는 문제점을 지적하였다. 건설사의 경우에는 기획단계에서 건축대상지의 주변환경 검토, 공사비 추정 및 공사기간 계획 등이 제대로 검토되지

120) 건축기획업무가 프로젝트 성패에 끼치는 영향에 대해 질문한 결과, 매우 높다(14인, 66.6%), 높다(6인, 28.6%), 보통(1인, 4.7%)로 응답

않아 시공과정에서 공사비 증액 및 사업기간 연장 등으로 인해 손해를 초래한다는 문제점 등을 지적하였다. 이러한 차이점은 앞장에서 설명하였듯이 주체별로 수행 목적과 업무범위의 차이로 인해 건축기획업무에 대한 관점이 상이하게 나타난 것으로 판단된다.

② 주체별 건축기획에 대한 관점 차이 및 코디네이터로서의 기획 역량 강조

건축기획업무의 개념과 수행목적을 주체별로 요약하면 아래 [표 3-7]과 같이 민간과 공공으로 구분될 수 있다.

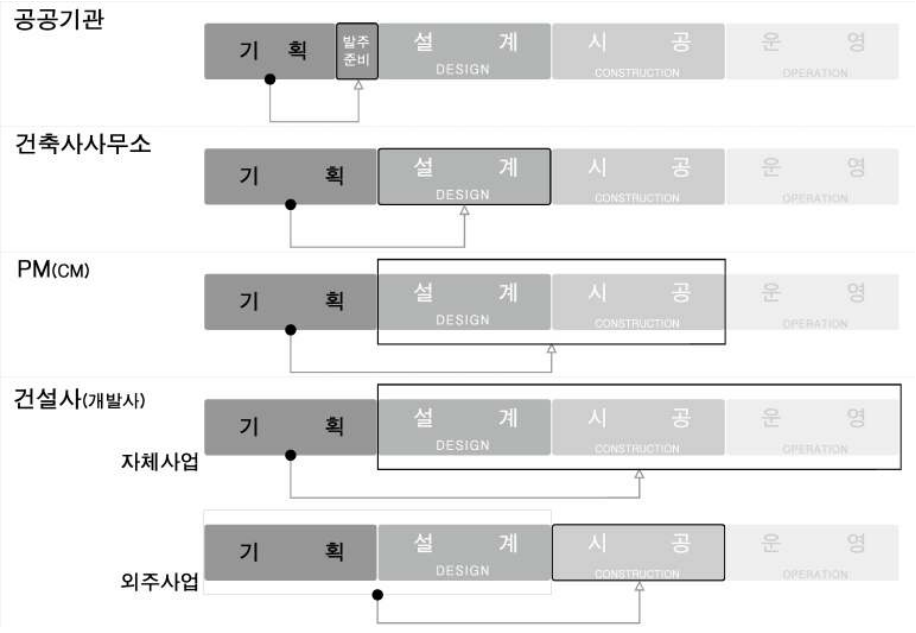
[표 3-7] 주체별 건축기획업무의 개념 및 수행 목적

구분	구 분	건축기획업무의 개념	수행 목적	비고
민간	PM. CM	-효율적인 사업공정 관리 및 리스크 최소화를 위한 사업관리 준비	사업 타당성 검토 및 효율적 사업 공정 관리	pre-project
	건설사 (개발사)	-착공 전단계의 모든 업무 -공사비용 및 기간 등 시공단계의 내실화를 위한 준비 -투자비용 대비 이윤창출 등 사업성 검토		
	부동산 개발사	-투자비용 대비 이윤창출 등 사업성 검토	사업 타당성 검토	
	건축사 사무소	-설계 전단계의 모든 업무 -설계를 위한 사전 준비	설계수주 확보	pre-design
공공	연구기관	-사업타당성 검토 및 기본계획	공공부문 사업 발주 준비	
	중 앙	-사업예산 확정을 위한 사전 준비 -설계 및 시공 발주 준비	사업의 원활한 발주 및 관리	
	지 방			
	공공기관			

민간부문에서 가장 중요하게 고려하는 요소는 사업의 추진여부를 결정하기 위한 타당성 검토에 초점을 두고 있으며, 공공부문에서는 주로 합리적인 건축계획을 위한 사전준비단계로서 설계발주 및 수주과정을 건축기획업무라고 인식하는 경우가 많았다.

각 주체별 일반적으로 생각하고 있는 건축기획업무 개념을 도식화하면 [그림 3-17]과 같다. 공공기관은 이미 사업추진이 결정되고 예산이 확정된 상태에서 설계 및 시공사 선정·관리를 위한 발주 전(前)단계 업무로서, 건축사사무소에서는 설계를 위한 사전 준비업무로서, PM 및 CM사무소에서는 설계 및 시공과정의 효율적인 건설사업 공정관리 업무로서 각각 건축기획업무를 인식하고 있다.

특히, 건설사 또는 개발사의 경우는 건축시공업무만 수행하는 '외부수주사업'과 자체예산으로 기획·추진하는 '자체개발사업'으로 구분될 수 있다. 일반적으로 외부수주사업에 대해서는 착공이전에 행해지는 모든 업무를 기획업무로 인식하고 있으며, 자체개발사업인 경우에는 사업타당성 검토, 기본구상 및 계획, 준공 이후의 운영계획까지 상세하게 기획하여 투자비용 대비 창출되는 이윤을 총체적으로 검토하는 넓은 의미(pre-planning)에서의 기획업무로 인식하고 있다.



[그림 3-17] 주체별 건축기획업무의 인식 유형

관련 주체별로 기획업무에 대한 역할 및 정의에 대한 인식 실태를 종합적으로 정리하면 ① 기획단계 전체에 걸친 조정 역할, ② 프로젝트의 마스터플랜 또는 방향 설정, ③ 건축주가 사업을 시행하도록 지원, ④ 사업타당성 검토를 통한 사업추진 여부 판단, ⑤ 합리적인 건축계획을 위한 사전준비, ⑥ 설계발주 및 수주를 위한 준비 등 6가지로 정리할 수 있다.

[표 3-8] 주체별 건축기획업무의 주요역할 및 정의

건축기획업무 정의	민간부문				공공부문	
	건축사 사무소	PM/ CM	건설사	부동산 개발	공공 기관	연구 기관
①기획단계 전체에 걸친 조정 역할		○		◉		
②프로젝트의 마스터플랜 또는 방향 설정	◉		◉	◉	○	◉
③건축주가 사업을 시행하도록 지원		◉				
④사업타당성 검토를 통한 사업추진 여부 판단	○	◉	◉	◉		◉
⑤합리적인 건축계획을 위한 사전준비	◉				◉	
⑥설계발주 및 수주를 위한 준비	◉				◉	

건축기획업무 전문가로서 갖추어야 할 전문지식 및 능력에 대해서는 중요도 순으로 ① 합리적이고 종합적인 판단력, ② 마케팅에 관한 지식, ③ 건축 관련법 및 부동산 관련 지식, ④ 정보수집 분석 능력, ⑤ 경영회계 관련 지식, ⑥ 건축주의 의도파악, ⑦ 경기흐름 파악 능력, ⑧ 인문사회과학적 지식, ⑨ 공학적인 기술 지식 등으로 코디네이터로서의 역할과 마케팅 지식이 높게 요구되고 있다.

건축기획업무 수행 시 발주자를 대신하여 참여자의 의견과 관련 업무를 조정·관리할 수 있는 전문가로 적합한 분야에 대해서는 대부분이 PM 및 CM 분야에서의 사업추진 경험이 풍부한 전문가 또는 기획내용을 구체화시킬 수 있는 건축사사무소가 적합하다는 의견이 있었으나 특정 전문분야의 전공자보

다는 건축사업 전체 프로세스에 대한 풍부한 경험과 경력, 건축기획업무 과정에서 협업해야 할 다양한 분야의 전문가와 내용을 조정·관리할 수 있는 능력을 갖춘 자가 기획업무 수행에 적합하다는 것이 공통된 의견이었다.

③ 전문성 확보에 대한 인식과 협업의 중요성

건축기획업무는 사업 타당성 분석을 위한 경제·경영분야, 콘텐츠 및 프로그램 기획, 금융 및 조달 검토, 부지조건 등 부동산, 경제·경영, 도시계획, 토목, 건축분야 등의 다양한 분야별 다수의 전문가가 함께 수행되어야 할 전문분야로 인식하고 있었다. 따라서 특정 직군 및 전문가로 한정하여 기획업무를 수행한다는 것은 사업타당성 확보 측면에서 신뢰성을 갖기 어려울 것이라는 의견이 대부분이었다.

하지만 심층면담에서는 타 분야에서 수행하고 있는 업무범위를 지나치게 과소평가 또는 평가절하 하려는 경향이 강해 실질적인 협업 시 의사소통과 공감대 형성에 한계가 있음을 파악할 수 있었다.

따라서 건축기획업무를 수행하는 다양한 직종 및 분야 간 소통과 정보교류, 상호 전문분야에 대한 신뢰를 담보할 수 있는 기회 마련이 요구된다.

3) 관련주체별 건축기획업무의 수행 실태

① 기획업무 전담조직의 규모 및 형태 다양화

건축기획업무를 전문적으로 수행하기 위해 별도의 전담조직을 구성·운영하고 있는 경우는 주체별, 사업체 규모별로 상이하지만 주로 대형 건축사사무소와 부동산개발사, 연구기관들이 해당된다.

[표 3-9] 건축기획업무 전담부서 및 인력구성

구분	주체		전담부서	평균경력	인력구성
민간	건축사 사무소	대형	○	7~9년	20~25인으로 구성된 전담부서 운영(건축, 부동산, 행정, 도시, 토목, 경제 등)
		중형	×	7~9년	주로 설계팀에서 병행
		소형	×	1~20년	
	PM. CM		△	7년 이상	전문가(직원) TFT 구성
	건설사		△	7년 이상	관련부서간 협력
	부동산 개발		○	7~9년	5~10인으로 구성된 전담부서 운영(건축, 경영, 도시, 부동산)
공공	중 앙		△	3~5년	6~8인 시설직으로 구성 (건축, 토목, 행정)
	지 방		△	9~11년	
	공공기관		×	9~11년	해당부서별 운영
	연구기관		○	7~9년	7~8인으로 구성된 전담부서 운영(건축, 도시, 행정, 지리 등)

대형 건축사사무소의 경우, 2000년대 이전까지만 해도 별도의 기획 전담부서를 두지 않고 설계부서에서 기획업무를 겸하여 수행하였으나 최근 사업의 고도화, 다양한 시설 용도 및 콘텐츠 출현, 다수의 사업주가 등장함에 따라 기획업무를 전담 수행해야 하는 필요성이 대두되어 IMF 이후부터 별도의 건축기획 전담부서를 운영하는 경우가 많아졌다. 주로 개발기획본부 또는 개발사업팀이라는 형태로 사업수주를 전담하는 부서가 건축기획업무를 수행하고 있다.

하지만 기획업무 수행 인력의 전문성 확보에 어려움을 호소하고 있는데

부서 내 팀원들이 설계부서와 순환근무 형식으로 운영되고 있어 기획경험에 대한 노하우 축적이 어렵고, 다수가 건축전공으로 구성되어 타 전공분야에 대한 지식을 습득하는데 한계가 있다[121]. 또한, 회사 내에서도 직원들이 기획전담부서를 선호하지 않는 경향이 크다.

중·소규모의 건축사사무소는 건축기획업무 수행건수가 적고 전담부서를 구성할 수 있는 재정적 여건이 어려워 주로 설계부서에서 기획업무를 겸하고 있으며, 사업기획(pre-project planning)보다는 법규 및 규모 검토 수준의 설계기획(pre-design programming) 업무를 수행하고 있다.

부동산개발사의 경우, 사업기획 자체가 주요업무로 회사규모와는 상관없이 대부분이 기획 전담부서를 구성하여 운영하고 있다. 전담부서 구성원은 건축사사무소와는 달리 특정 전공분야에 편중되지 않고, 건축, 도시, 지리, 경제·경영, 부동산, 소비자 마케팅, 회계, 세무 등 다양한 분야의 전문가로 구성되어 있으며 조직 내에서 타 부서에 비해 선호도가 높다.

대형건설사와 CM사무소는 별도의 전담부서를 구성하지 않고, 프로젝트의 규모 및 성격에 따라 필요한 부서 및 전문가로 TF팀을 구성하여 기획업무를 수행하고 있다[122]. 심층면담을 실시한 대형건설사 중 하나는 건축기획업무만을 별도로 수행하는 부서는 없으나 1,000여명에 달하는 본사 직원 중 절반 이상이 사실상 사업기획 관련부서에 소속되어 있다. 일반적으로 건설사에서 수행하는 주요 건축기획업무를 크게 '사업타당성 검토', '기본계획', '콘텐츠 및 프로그램 기획' 부문으로 구분한다면, 각 분야별로 해당 업무를 수행하는 개발사업팀, 디자인연구소, 마케팅팀이 구성되어 있어 각 부서별 사업기획을

121) 건축사사무소의 기획업무 전담부서의 구성원 전공분야를 살펴본 결과, OO건축사사무소의 경우 부서원 20명 중 건축전공자가 17명으로 구성되어 있고, OO건축사사무소는 부서원 전원이 건축설계 전공자임

122) 한미글로벌은 대부분 건설사, 부동산, 건축설계사무소 등 건설분야에서 11년 이상 실무 경력을 소지한 전문가로서 직원 660여명 중 건축사와 기술사 자격을 소지한 전문가만 200여명에 달하며, 그 밖에 부분적으로 회계, 경영, 경제 등을 전공한 직원도 있어 대부분의 기획업무를 비롯한 사업관리 전반을 회사 내 자체인력으로 해결

수행하고, 이를 총괄하는 부서가 별도로 구성되기도 한다[123].

연구기관은 지자체 예산으로 운영되는 공공 연구기관과 재단법인 또는 주식회사 형태의 민간 연구기관 모두 전담부서를 구성·운영하고 있다. 주로 공공건축물을 대상으로 지방재정법에 의한 투융자심사 대상사업[124]의 사업타당성 조사 및 기본계획 수립 연구용역을 수행하고 있으며, 전담팀에는 건축, 도시, 행정, 지리를 전공분야의 직원으로 7인 내외로 구성되어 있다.

② 주체별 기획업무 간 애로사항

- 적정 규모 및 수요 예측의 중요 '사회적 수요분석'

기획 단계에서 가장 중요하게 검토하는 업무의 우선순위로는 ① 사회적 수요 분석(수요조사, SWOT 분석, 적정 기능 파악 등)과 ② 경제성 확보(자금조달, 예산 집행 및 추정 등) 등 사업타당성 부분에 관한 내용이 높게 나타났으며, 상대적으로 ③ 물리적 공간기획(주변현황 파악, 위치·형태·용적·프로그램 결정 등) ④ 사업의 추진 및 운영(관리운영 및 조직계획 등)에 관한 사항 등 기본계획에 해당되는 부분은 우선순위가 낮게 나타났다.

- 공공과 민간부문에서의 기획업무에 대한 인식 차이

기획 과정에서 대표적으로 수행하는 사업타당성 검토 업무에 있어 공공부문과 민간부문은 인식의 관점과 주요 검토사항이 상이하게 나타났다.

공공부문은 시설 사용자에 대한 수요예측, 소요되는 공사비 계상 측면에 초점을 두어 시설물의 적정규모, 이용자 편의성, 설계변경을 최소화하고 효율적으로 공사가 마무리 될 수 있도록 정확한 공사비와 기간을 추정하는 것이 목표라고 서술한 반면, 민간부문은 초기 투자대비 이윤창출을 극대화하

123) 사업타당성 검토를 수행하는 개발사업팀은 본사 내에만 12개팀이 있으며, 주로 경제, 경영을 전공한 직원으로 구성되어 있으며, 건축기본계획부문을 수행하는 부서는 사내에 2개팀, 콘텐츠 및 프로그램 기획 부문을 수행하는 마케팅팀은 4개팀이 운영되고 있다.
124) 주로 50억원~300억원 미만의 문화 및 집회시설, 공공청사 등의 공공건축 사업이 대부분(부산발전연구원, 경기개발연구원, 한국산업관계연구원)

기 위한 사업타당성에 초점을 두고 건축물이 상품으로서 경제적 가치를 가질 수 있도록 부동산 여건, 금융·조달, 상품 마케팅 부문에 대한 기획이 가장 중요하다고 판단하고 있으며 실제로도 많은 시간을 투입하고 있었다.

- 건축기획업무 수행시 어려운 점

건축기획업무를 수행하는데 있어서 어려움을 느끼는 부분에 대해서는 [표 3-10]과 같이 11가지의 사항으로 도출되었다.

[표 3-10] 주체별 건축기획업무 수행상 어려움

기획업무 수행간 애로사항	민간부문				공공부문	
	건축사 사무소	PM/ CM	건설사	부동산 개발	공공 기관	연구 기관
①기획에 대한 업무대가 부재	●					
②전문가의 조언·정보 및 자료 등 전문교육 기회 부족	○		○	●	○	
③경제성, 사업성 분석 등의 능력 부족	○				●	
④건축주의 과도한 요구·의도로 인한 업무량 과다		●	●			
⑤기획에 대한 건축주의 낮은 이해도	●	●	●	●	○	●
⑥기획업무의 표준화된 업무절차 부재	○			○	●	●
⑦기획분야에 경험과 능력을 갖춘 직원 부족	○			○	●	
⑧적절한 대가기준 등이 없어 제도적으로 보장받지 못함	●				○	●
⑨전문가간의 커뮤니케이션 부족으로 인한 의견 충돌			●	●		○
⑩건축기획업무를 내실있게 수행할 수 있는 시간 부족					●	
⑪건축기획업무의 전문가 부족					○	

건축사사무소에서는 업무대가 부재, 건축주의 기획에 대한 낮은 이해도, 적절한 대가기준 등이 없어 제도적으로 보장받지 못하는 문제점을 주로 지적하였으며, PM 및 CM사무소와 건설사, 부동산개발사에서는 전문가의 조언·정

보·자료 등 전문교육 기회 부족, 건축주의 과도한 요구로 인한 업무 과다, 기획에 대한 건축주의 낮은 이해도, 전문가간의 커뮤니케이션 부족으로 인한 의견 충돌 등에 어려움을 느끼고 있었다.

공공기관은 경제성, 사업성 분석 등 능력 부족, 기획업무의 표준화된 업무절차 부재, 기획 분야에 경험과 능력을 갖춘 직원 부족, 건축기획업무를 내실있게 수행할 수 있는 시간 부족에 대한 문제를 지적하였으며, 연구기관은 기획에 대한 건축주의 낮은 이해도, 기획업무의 표준화된 업무절차 부재 등의 애로사항을 호소했다.

각 주체별 기획업무 수행 간 다양한 측면에서 애로사항을 제시하였지만 모든 주체가 공통적으로 제시하고 있는 문제점으로 “기획에 대한 건축주의 낮은 이해도”로 인한 어려움을 느끼고 있었다. 따라서 기획업무가 내실있게 수행되기 위해서는 건축주, 발주자의 인식개선을 위한 정책적 노력이 무엇보다 중요하다고 판단된다.

③ 기획업무 수행기간 및 대가

프로젝트의 규모에 따라 기획업무의 범위와 수행기간이 상이하나 주체별 기획업무 대상 프로젝트 규모와 수행기간을 정리하면 [표 3-11]과 같다.

- 민간부문에 비해 취약한 공공부문의 기획업무 수행기간

공공부문에서의 평균 기획업무 수행기간은 특수한 경우를 제외하고는 대부분이 3개월 미만에 사업타당성 조사 및 기본계획 수립을 완료하고 있는 반면, 민간부문의 PM 및 CM사무소, 건설사, 부동산개발사에서는 최소 5개월 이상을 기획업무에 투자를 하고 있다[125]. 건축사사무소는 대규모 프로젝트의 경우 단독으로 기획업무 전체를 수행하는 것이 아닌 건축물의 배치 및 프로

125) 심층면담과정에서 기획업무가 가장 잘된 우수사례로 거론되는 영등포구의 타임스퀘어 프로젝트는 2000년도부터 사업타당성 및 MD, 기본계획 수립 등 기획업무만 5년동안 30여억원을 투자하기도 하였다.

그램, 규모산정 등 설계기획 부분만을 별도로 외주받아 통상 5개월 미만의 업무를 수행하고 있다.

건축기획업무 대상 사업의 규모는 수행기간과 비례하여 공공부문 보다 민간부문에서의 프로젝트 규모가 비교적 크다는 것을 알 수 있다. 특히 공공부문에서의 기획은 입지조건, 대상지 현황조사, 공사비 계상 및 타당성 검토 등이 합리적인 논의를 통해 순차적으로 진행되는 것이 아니라 한정된 기간 내에 다급하게 추진되어 부실한 경우가 많다는 것이 공공건축 발주 담당자 대부분의 의견이었다.

[표 3-11] 건축기획업무를 수행하는 전담부서 및 인력에 관한 사항

구분	주체		기획업무 대상 프로젝트 규모	평균 수행기간
민간	건축사 사무소	대형	10억원~500억원	5개월 미만
		중형	10억원~300억원	
		소형	10억원~40억원	
	PM. CM		10억원~3000억원	5개월 이상, 2~3년
	건설사		10억원~5000억원	
	부동산 개발사		1조 3천억원까지	
공공	중 앙		100억원~1500억원	3개월 미만
	지 방		10억~200억원	
	공공기관		300억원 이상	
	연구기관		10억원~1500억원	

- 건축기획업무의 계약방식 및 대가

사업기획만을 별도로 발주하거나 수행하기 위해 법적계약을 체결하는 경우는 민간과 공공의 구분없이 대부분 일부에 한해 이루어지고 있으며, 부동산개발사와 CM사무소만이 모든 프로젝트에 대해 계약을 통해 기획업무를 수행하고 있었다. 그 외 발주처의 요청으로 별도 계약없이 기획업무를 수행해 주는 경우가 많았으며, 특히 건축사사무소의 경우 설계수주를 받을 목적으로

무상으로 수행하는 경우가 대다수를 차지하고 있다.

계약방식은 공공부문의 경우 '기본구상', '타당성 조사', '기본계획' 등에 해당되는 업무만 별도로 계약을 체결하여 수행하고, 민간부문의 경우는 대부분 설계비에 기획업무 내용을 포함하여 계약하는 방식으로 추진되는 경향이 강하다. 따라서 공공부문 발주 프로젝트를 주로 수행하는 중규모 이상의 건축사사무소에서는 기획업무에 대한 업무대가를 다소 지불받고 있는 반면[126], 민간 단독주택 및 소규모 근린생활시설을 주로 설계하는 소규모 건축사사무소에서는 업무대가를 받지 못하는 경우가 대부분이다.

[표 3-12] 건축기획업무의 계약방식

구분	수행 형태	주체		계약방식			
				무상 서비스	별도계약	설계비에 포함	프로젝트 비용포함
민간	수주	건축사 사무소	대형	○	●	●	
			중형	●	○	●	
			소형	●		●	
		PM. CM			●		●
		부동산 개발사			●		
	발주	건설사		●	●	●	●
공공	발주	중 앙			●		
		지 방		○	●	●	
		공공기관		●	●		
	수주	연구기관			●		

- 건축기획업무의 비용 산정 방식

건축기획업무만을 별도로 계약하여 발주하는 경우, 비용 산정 방식은 설계나 시공단계와 같이 생산물을 산출하는 업무성격이 아니기 때문에 주로 맨먼스(man/month) 개념의 투입인력에 대한 인건비와 경비를 더한 실비정산 방식으로 산정하고 있다. 이와 같은 방법은 주로 PM 및 CM, 부동산 개발사, 연구기관 등과 같이 기획업무만을 의뢰 또는 수행하는 경우에 해당되며, 건축

126) 중앙부처의 경우에는 용역계약을 통해 기획업무를 수행하며, 대부분 대학 부설 산학 협력단 또는 연구소에서 계약을 받아 수행하고 있으며 건축사사무소에서는 공간계획 부문만 대학 연구소로부터 수주 받아 수행하는 경우가 많다.(김용미)

사사무소의 경우 기획 단계 이후 바로 설계발주가 이어지기 때문에 대부분의 경우 설계비에 기획업무 대가를 포함하고 있다. 이는 건축기획업무 계약 시 통용되는 계약서 항목에서 본 계약이 성사될 경우 지불금액에서 기획(검토)설계비를 감할 수 있다고 명시[127]하고 있는 점을 통해 기획업무가 본 설계를 위한 사전단계라는 인식이 일반화되어 있음을 확인할 수 있다.

따라서 기획업무 수행에 대한 적정대가를 받지 못하는 문제는 주로 건축사사무소로 국한된다. 이는 「건축사법」 및 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(국토해양부 고시 제2011-750호) 제5조에서 기획업무가 건축사의 설계업무 범위에 포함되어 있는 현행 제도가 그 원인 중 하나라고 판단된다.

- 기획업무 수행비용의 비중

공공부문에서는 조달청 맞춤형서비스의 하나로 기획관리를 의뢰할 경우 조달 수수료 요율표에 근거하여 기획업무에 대한 대가를 지불하고 있다[128]. 일반적으로는 건축사사무소 또는 연구기관에 사업타당성 조사 및 기본계획 용역으로 발주하는 경우가 많으며, 「국가 및 지방계약법」, 「공공발주 사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 등 관련제도를 고려하여 통상적으로 수의계약이 가능한 3,000만원 이하로 수행비용을 책정하는 경우가 많다. 총사업비 대비 기획업무 비용의 비중은 중·소규모의 건축물인 경우 대부분 1% 이하, 대규모 프로젝트인 경우에도 3%를 초과하지 않는다. 반면 민간부문에서는 기획업무 수행기간 자체가 5개월 ~ 3년 정도 소요되며, 기획업무 과정에서도 마케팅, 금융·경제, 경영, 회계, 부동산, 건축, 도시 등 다양한 분야의 전문가가 참여하여 총사업비 대비 7~9%정도의 기획업무 비용이 소요된다고 CM 및 건설사에서 응답했다[129].

---

127) 제4조(대가의 지불방법) ① 본 계약(이하 "건축설계·엔지니어링 계약"이라 한다)이 성사될 경우 지불금액에서 기획(검토)설계비를 감할 수 있다. 부록5. 건축기획(검토)설계·엔지니어링 계약서 참조

128) 맞춤형서비스에서 기획관리에 해당하는 조달 수수료는 총사업비 100억원 이하일 경우, 수수료 요율 0.128, 100억원~500억원일 경우, 0.112, 500억원 이상일 경우에는 0.095를 적용

4) 정책개선 요구 사항

공공부문에서는 첫째, 예산결정 이전 단계에서 사업성 추진 여부를 판단할 수 있는 제도적 장치가 필요하다. 현재, 부실한 과정을 통해 확정된 예산을 타당성 조사에서 형식적으로 검토하기 보다는 예산을 결정하기 전(기본구상단계)에 사업성과 예산의 범위를 합리적으로 신청·확정할 수 있는 제도가 보완되어야 한다.

둘째, 예산의 합리적 결정 방식의 도입이 필요하다. 공공건축 총사업비 절감을 목적으로 사업성격을 고려하지 않은 채 임의적으로 예산을 삭감하는 등 예산 배정 및 결정에 오랜 기간이 소요되고 물가상승률로 인한 예산 오차율이 커져 예산규모가 합리적으로 결정되지 못하는 상황이다.

셋째, 소규모 공공건축 사업에 대한 전문가 지원이 필요하다. 공공건축의 총사업비 관리대상의 경우, 초기 기획 단계부터 전문가의 투입 및 지원이 가능하나 공공건축의 대다수를 차지하는 소규모 공공건축물의 경우 기획 단계에서의 전문성 확보와 체계적인 추진이 불가능하다[130].

넷째, 능력있는 외부 기획 전문업체와 수의계약이 가능할 수 있어야 한다. 현행 국가 및 지방계약법에 따라 대부분 가격 경쟁입찰로 계약을 하고 있어 내실있는 건축기획을 수행하는데 한계가 있으므로 능력있는 기획 전문업체와 계약을 할 수 있도록 관련 법·제도 개선이 필요하다.

민간부문에서는 대체로 전문성 확보의 기회와 기획업무의 제도적 규정 등이 제기되었다. 기획업무를 내실있게 수행하기 위해서는 건축 이외의 부동산, 경제, 도시, 법률 등의 토탈(total) 서비스의 역량 갖추는 것이 중요하나

---

129) 기획업무의 수행비용이 총사업비 대비 차지하는 비중에 대해 정확히 파악하기 위해서는 건축유형 및 규모별, 주체별로 면밀하게 파악할 필요가 있다. 본 연구에서는 경험이 풍부한 전문가를 대상으로 개략적으로 느껴지는 비중에 대해 논의하였으므로 추후 별도의 조사가 필요

130) 공공청사와 총사업비 300억 원 이상의 대규모 공공건축 사업은 시설기획과와 공공시설과에서 기본구상, 사업예산 산출 및 확정, 발주 등 건축기획업무 전반적인 사항을 별도로 추진하지만 소규모 공공사업에 대해서는 관련부서에서 직접 기본구상을 하여 예산확보단계까지 수행하고 있다.(아산시)

전문교육의 기회가 부족하고 민간 전문가간의 지식교류도 적어 이에 대한 행정제도 개선 및 교육기회 확대가 필요하다는 의견이다.

또한 기획업무에 대한 업무영역이 제도적으로 명확하게 규정되었을 때 이를 통한 전문가의 권익보호와 나아가 건축기획이 전문분야로서 자리잡을 수 있을 것이라고 내다보았다.

3. 국내 건축기획업무의 문제점과 한계

1) 전문성 확보 필요성에 대한 인식 부족

공공과 민간부문 모두 건축기획업무가 중요하다는 인식에 있어서는 서로 공감대를 형성하고 있다.

최근, 친환경건축과 BIM, 통합설계 등의 필요성이 지속가능한 개발 패러다임 속에서 확산되고 있으며 초기 단계부터 다양한 관련분야의 전문가들 간의 소통과 협업을 통한 합리적 건축기획이 중요해지면서 건축기획업무의 비중과 가치 등이 재조명되고 있는 추세이다.

또한 사업관리, 공사비용 절감 등 사회적·경제적·물리적 측면에서의 건축기획업무의 필요성이 점차 증대되고 있다는 점은 발주자 및 시행사를 비롯한 건축사사무소, 건설사, PM 및 CM사무소, 부동산개발사 등 모두가 공감하고 있다.

하지만 공공부문에 있어서는 기획업무를 단순히 행정업무의 일환으로 수행하고 있다는 문제를 안고 있다. 중앙 및 지방자치단체에서 소규모 공공건축물을 기획하는 경우 행정부서에서 기술적 검토없이 행정업무로 수행하고 있다. 정부지침으로 정해진 공공건축 면적기준과 일위대가에 따른 예산범위 등 법적 절차를 준수하는 수준에서 형식적으로 추진하고 있어 별도의 전문성을 갖추어 내실있게 기획업무를 수행할 의지가 없는 경우가 많았다.

민간부문에서는 주체 간 기획업무를 바라보는 인식의 차이가 컸으며 기획업무 전반에 대한 전문성이 부족한 경우가 많았다. 공공과 민간부문별 중요하게 생각하는 기획의 정의가 상이하게 나타났으며 발주자, 건축사사무소, 건설사, CM(Construction Management), 부동산개발사, 연구기관 등 역할과 조직 규모에 따라 기획업무에 대한 인식과 수행방법이 다르게 조사되었다.

기본구상, 사업타당성 검토, 기본계획, 발주준비 과정에서 해당 전문가가 수행하는 분야에만 전문성이 높게 나타났으며, 기획업무 전반의 업무 및

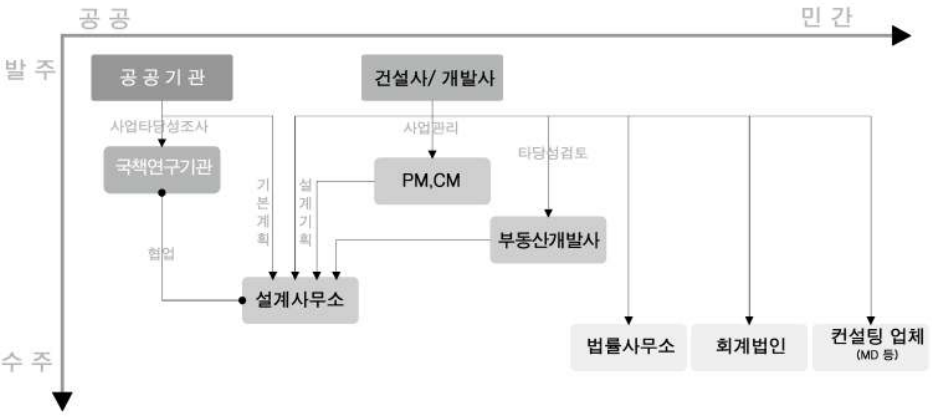
절차, 업무 수행에 적합한 전문가를 제대로 파악하지 못하고 있었다. 또한 각각 본인들이 속한 조직만이 건축기획에 분야에 대한 전문성을 갖추고 있다는 편협된 생각을 표현하는 경우도 많았다. 결국, 타 분야에서 수행하는 기획내용이나 능력에 대해서는 각 주체별로 느끼는 신뢰도가 낮다.

2) 부실한 기획업무 프로세스

첫째, 공공부문이 민간에 비해 제도적으로 규정된 절차를 중심으로 안정적으로 수행되는 반면 내실화 수준은 민간에 비해 취약한 것으로 나타났다. 특히 기본구상, 타당성 검토 등의 결과를 바탕으로 합리적으로 추진되기 보다 지자체 장의 정책적 결정으로 추진되는 경우가 많으며, 이러한 사업은 대부분 시급하게 추진됨에 따라 설계 및 공사비 변경이 잦고 해당지역에 불필요한 과다시설이 건립되는 경우가 많았다.

[그림 3-18]은 건축기획업무를 수행하는 주체 간 관계를 나타낸 도표이다. 공공부문은 소규모 공공건축물의 경우 건축에 대한 전문지식이 부족한 해당 담당공무원이 직접 기획업무를 수행하고 있는 경우가 많았으며, 대규모 프로젝트인 경우에도 연구기관 또는 건축사사무소에 평균 3개월 미만의 사업타당성 조사 및 기본계획업무를 발주하여 급박하게 기획업무를 추진하고 있었다.

반면, 민간부문에 있어서는 대형프로젝트의 경우 건축사사무소 PM/CM, 부동산 개발사를 비롯하여 MD, 회계법인, 법률사무소 등 다양한 분야의 전문성을 바탕으로 짧게는 2년에서부터 길게는 5년까지 사업타당성 검토부터 물리적 공간계획까지 상세한 기획업무를 수행하고 있어 공공과 민간의 기획업무 충실도의 차이가 크다.



[그림 3-18] 주체별 건축기획업무의 수행 관계도

둘째, 계약방식의 한계로 공공부문과 민간부문 모두 중립적 위치에서 건축기획을 수행하기 어렵다.

중소규모 이하의 대부분의 건축물을 기획하고 있는 건축사사무소에서는 설계수주를 목적으로 건축설계 이전에 무상서비스 차원에서 기획업무를 수행하는 경우가 많다. 결국 기획업무에 대한 대가를 받기 위해서는 설계단계까지 사업이 진행되어야 하므로 이용자 수요, 비용편익분석 등 사업타당성 조사 시 객관성과 신뢰성을 확보하지 못하고 설계업무를 수주받기 위해 임의로 조작될 가능성이 크다.

공공부문에 있어서는 기본구상에 대한 별도 용역을 발주할 수 있는 제도적 근거가 없어 전문성이 부족한 행정직 공무원이 기획업무를 직접 수행하는 경우가 다수 발견되었다.

또한, 총사업비 500억원 이상의 대형 프로젝트의 경우 타당성검토 및 기본계획을 연구기관 또는 건축사사무소에 용역의 형태로 수행하고 있으나 해당 사업부서에서는 가격경쟁입찰 형태로 발주하여 건축물 특성에 따른 수행기관의 전문성을 검증하기에는 한계가 있다. 사업타당성 검토 용역을 수행하는 연구소나 건축사사무소의 입장에서는 객관적으로 업무를 수행하기 보다

는 발주청의 입장과 의지를 최대한 반영하여 업무를 수행할 수밖에 없다.

셋째, 민간부문의 건축기획업무는 광의적 차원에서 기획업무를 수행하고 있기 때문에 공공부문에 비해 다수의 관련 업체와 기관들이 협업하는 형식으로 기획업무가 추진되고 있다. 이 중 건축사사무소는 물리적 공간계획, 관련 법규 검토 등 사업을 구체화하는 단계에서 주도적인 역할을 담당한다. 그럼에도 불구하고 기획단계에 참여하는 CM, 부동산개발사, 컨설팅 전문업체, 회계법인 등과는 달리 전문성을 인정받지 못해 기획업무를 별도로 계약하지 않고 무상서비스 차원에서 기획업무를 수행하거나 설계업무에 포함하여 계약을 하는 경우가 빈번하다.

민간부문이 공공에 비해 기획업무 관련 주체가 다양하지만 전문분야 간 협업 또는 정보교류 부족 등 기획업무를 수행하는 과정에서의 긴밀한 작업 교류능력이 부족하였다는 점도 문제로 지적된다. 업무 수행 시 전문분야 간 의견이 상충되는 등 의사결정에 많은 갈등요소가 도출되었으며 결국 기획업무 자체가 지연되는 경우가 많은 것으로 파악되었다.

3) 전문 역량 부족 및 총괄 전문가 부재

전반적으로 해당분야 업무 이외의 타 분야에 대한 이해가 부족하고 해당분야 내에서도 건축기획업무 자체에 대한 전문성이 부족한 문제점이 있다.

건축사사무소는 수요추정, 타당성 검토, MD, 콘텐츠 및 프로그램 기획, 금융·경제·경영 측면에서의 사업성 검토 등에 관한 역량이 부족하고, 실제로 건축사사무소에서 기획업무를 전담하는 전문가조차도 이러한 생소한 분야의 업무를 수행해야 할 때 많은 어려움을 느끼고 누구에게 도움을 요청해야할지 조차도 모르겠다는 의견을 피력했다.

반대로 타 분야에서는 사업의 의도를 물리적으로 구현할 수 있는 역량이 부족하여 건축기획이 어렵다는 의견이 많았다. 특히, 건축기획업무에 참여하는 금융, 경제, 경영, 회계, 법률 분야의 전문가는 건축에 특화된 전문교육

을 받지 못해 물리적 공간계획, 법적 여건 분석 등 관련 업무를 수행하는데 한계가 있다.

하지만 각 분야에서 기획업무와 관련한 전문역량이 부족한 문제보다도 기획업무 전반을 총괄 관리·조정 할 수 있는 코디네이터로서의 전문가가 부재하다는 문제가 더욱 크게 제기되었다.

현행 운영되고 있는 PM과 CM은 대부분 설계발주 이후의 사업관리 측면에 초점이 맞춰 있으며 사업부지 및 예산이 결정되기 전(前)단계인 기획업무를 수행하는 건수는 그리 많지 않다[131]. 건축기획업무 전반을 수행하더라도 부동산개발사는 상품기획에 대한 전문성이, 건축사사무소는 규모산정 및 공간기획 등에 강점을 갖고 업무를 수행한다. 따라서 기획업무에 관련 주체가 속한 분야별로 사업기획의 중요도가 편중될 수 있으며 균형적인 기획업무 수행이 곤란한 문제가 있다.

따라서 다년간의 경험을 통해 기획업무에 관련된 다양한 분야의 전문성을 이해하고 이를 조율할 수 있는 코디네이터로서의 전문 업역의 필요성이 제기된다.

[표 3-13] 국내 건축기획업무 수행 시 한계점

구분	공공	민간
전문성 확보 필요성에 대한 인식 부족	· 건축기획업무 중요성 인식 증대	
	· 행정업무의 일환으로 수행	
		· 주체 간 인식 차이 및 타분야 신뢰도 부족
부실한 기획업무 프로세스	· 중립적 위치에서 건축기획을 수행하기 어려운 계약방식	
	· 형식적인 업무 진행에 치중	
		· 전문분야간 협업, 정보공유, 업무수행간 네트워크 부족
전문 역량 부족 및 총괄 전문가 부재	· 기획업무에 대한 관련분야별 전문성 부족	
	· 총괄 관리·조정 할 수 있는 코디네이터로서의 전문가 부재	

131) CM사무소의 하나인 한미글로벌에서 수행하는 업무비중을 사업공정으로 구분한다면 개략적으로 기획단계(5%), 설계 및 시공감독(25%), 시공감독(70%) 순으로 기획단계에 대한 업무만을 수행하는 프로젝트는 소수에 불과

제4장 제도개선 및 실효성 확보 방안

1. 개선방향
2. 추진방안
3. 실행계획(action plan)

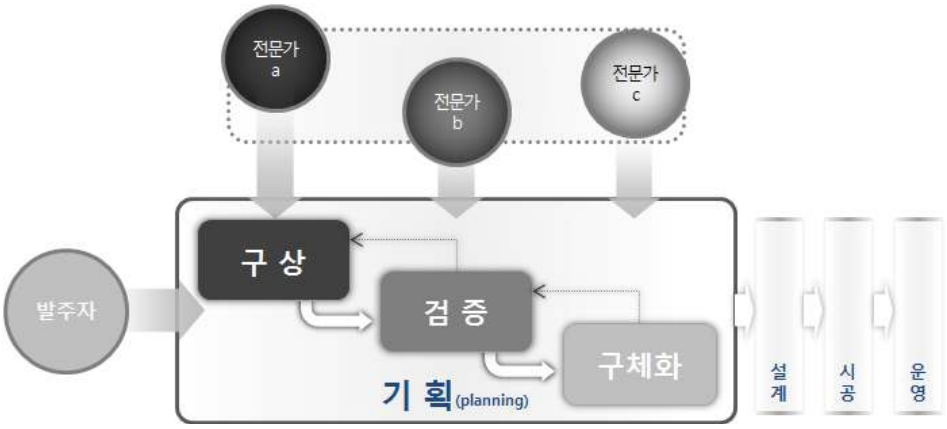
1. 개선방향

건축기획업무 절차별 수행실태 및 관련 주체별 인식조사 결과, ① 발주자의 건축기획 필요성 부족 ② 관련 제도 및 절차의 부실로 업무 수행의 한계 ③ 관련 분야별 전문역량 부족 및 협업에 어려움 등 크게 3가지 측면에서의 문제점을 발견하였다.

[그림 4-1] 건축기획업무의 한계

이러한 문제점을 해결하고 건축기획업무가 내실있게 수행되기 위한 개선방향을 본 연구에서는 3단계로 구분하여 제시하고자 한다.

- 1단계, 발주자를 비롯한 건축기획업무 관련 주체의 인식 개선
- 2단계, 건축기획업무 수행절차별 내실화
- 3단계, 전문분야별 건축기획 전문성 강화 및 총괄기획전문가 육성



[그림 4-2] 건축기획업무 개선방향

① 인식 개선

건축기획은 발주자가 수행해야 할 업무이나 전문성이 요구되어 발주자가 전문가에게 업무를 위임하면서 시작된다. 하지만 조사에서 살펴보았듯이 기획의 중요성은 대체로 공감하지만 전문가에 의한 기획업무 수행 가치를 인정하기에는 여전히 부족하였다.

따라서 발주자는 전문가에 의한 기획업무 수행 시 충분한 대가를 지불해야 한다는 인식의 전환이 선행되어야 한다. 더불어 전문가들 간에서는 수행업무에 따라 기획의 개념을 모두 달리 정의하고 있어[132] 참여 주체들이 공감

132) 이러한 기획에 대한 인식 부족은 업무수행을 해야하는 담당자의 입장에서는 몰주관적이고 객관성을 갖는 수단을 제공하기 때문에 평가를 받아야할 입장에 놓인 자들로서는 반드시 환영하기 어려우며, 또한 기획이 하나하나의 계획을 그저 합쳐 놓은 것 이상의 것임을 각 업무 단위에게 납득시키는 것 또한 기획이 갖는 원론적인 한계이다. 권영찬(2002), 전게서, pp.175~176

할 수 있는 명확한 개념 정의가 요구된다.

따라서 건축기획업무의 내실화를 위해 일차적으로 건축사업을 발주하는 건축주, 건축 조성과정인 기획-설계-시공-운영관리 단계에 참여하는 이해관계자, 분야별 전문가 간 기획업무의 중요성에 대한 인식개선이 우선될 필요가 있다.

② 수행절차 내실화

건축기획업무가 제대로 수행되기 위해서는 해당 시설을 전문가에게 의뢰할 수 있는 근거를 마련하고, 기획업무 수행 세부절차별 내실화가 이루어져야 한다.

공공의 경우, 건축기획단계에서 수행·검토해야하는 복잡한 행정 절차[133]와 관련 업무내용[134] 전반을 인식하지 못한 채 수행하는 경우가 다수여서 기획업무를 진행절차별로 검토할 수 있는 업무수행지침이나 기획서 작성 매뉴얼 등의 지원이 필요하다. 특히, 기획단계에서 가장 중요한 예산의 집행은 산정 근거가 부실하여 이를 추정하는 담당자나 검토하는 집행부서에서 공통된 기준이 마련되어야 합리적인 예산집행을 유도할 수 있다.

이러한 절차기준 외에도 행정직 공무원인 담당자들이 기획업무(기본구상 등)를 수행하기에 한계가 있으므로 전문성을 요하는 건축사업의 경우 적절한 전문가로부터 적정한 대가를 지불하고 업무를 대행시킬 수 있는 제도적 근거가 필요하다.

연구기관 등을 통해 수행되는 타당성 조사는 사업의 타당성과 적정성을

133) 예비타당성 조사, 투융자 심사, 지방채발행심사, 도시계획시설 결정고시, 발주방식 결정 등
134) 건축사업 기본구상, 사업타당성조사, 경제성 분석, 입지 검토, 사전조사, 자금계획, 공사비 개산 및 자금대금, 건축공사비 등의 예산계획, 토지측량, 토지이용구상, 감정평가, 근린영향조사, 입지조건 파악, 법규 검토, 일조 등 환경성 검토, 제안서 작성, 소요자금 확정, 임대기획, 절세 등 세무대책, 빌딩관리계획, MD계획, 입찰서작성, 지침서작성, 발주방식선정 등, 앞에 장, 서론 pp.5

검토하고자 하는 본래의 취지를 만족하기 위해서는 발주청과의 계약 관계를 통한 용역의 한계를 극복하고 조사 결과에 대한 객관성을 확보할 수 있는 제도적 개선이 필요하다.

이러한 절차의 개선을 위해서는 기획단계의 중요성을 인정하고 건축기획업무에 대한 명확한 법적 근거가 마련하여야 한다.

③ 전문성 강화 및 기획 전문가 육성

하나의 건축물을 건립하기까지는 수많은 이해관계자와 다양한 분야의 전문가들이 참여하여 오랜 시간 수많은 유·무형의 재화가 투입된다. 그 중에서도 건축기획업무는 사업추진을 결정하기 위해 사업타당성 검토와 금융·조달계획 등을 검토하는 경제·경영분야, 부지조건 및 시장분석 등 부동산분야, 해당 지역의 도시계획 및 관련 상위 법령 및 계획 검토를 위한 도시분야, 건축물의 공간적 프로그램 및 기본계획 수립을 위한 건축분야, 사업 전체 공정관리를 위한 CM분야 등 가장 많은 이해관계자와 전문가가 관여하는 단계이다.

건축기획업무가 내실있게 추진되기 위해서는 무엇보다도 기획과정에 참여하는 전문가의 역량이 강화되어야 한다. 그러나 건축기획업무가 제도적으로 명확하게 구분되지 못하고 전문교육을 받을 수도 없는 현실이다.

본 연구에서는 2가지 측면에서의 전문인력 육성방안을 제안하고자 한다. 첫 번째로 건축기획에 관련된 분야별 특화된 전문인력을 육성해야 한다. 건축기획과정에 많은 전문가가 참여하지만 건축사업의 특성을 이해하고 기획업무를 수행하기에는 전문적이지 못한 경우가 많으며, 분야 간 신뢰 부족으로 결국 타분야 기획업무 결과를 제대로 인정하지 않는 경향이 크다. 따라서 전문분야별 건축기획에 특화된 교육 프로그램을 개발하고, 건축기획 전문가 인증제도 도입 방안을 검토해 볼 수 있다.

두 번째로 기획단계에서 각 분야별 전문가를 총괄 관리할 수 있는 코디네이터로서 건축기획 전문가를 육성해야 한다. 이를 위해서는 건축조성 전

(全)과정에 대한 행정절차를 이해하고, 기획뿐만이 아닌 설계, 시공, 운영단계까지를 기획 단계에서 고려할 수 있는 풍부한 경험을 갖추어야 한다. 또한 건축기획과정에 참여하는 다양한 전문가의 능력을 극대화하고, 전문분야별 기획업무 사항을 총체적인 시각에서 연계·조정할 수 있는 역량이 필요하다. 따라서 이에 따른 전문교육과정 및 자격제도의 신설 방안을 검토하고자 한다.

2. 추진방안

1) 제도화 방안

① 건축물의 '기획' 개념 정립을 위한 「건축법」 개정

현재 건축기획업무의 개념 정의에 대한 명확한 법적 근거가 부족하였다. 따라서 제도적으로 건축기획업무를 명시하는 것이 건축주(발주자)와 관련 전문가에게 기획업무 업무 범위를 확립하고 대가기준을 제공하기 위한 근거가 될 수 있다. 또한 관련법에서 개별적으로 분산되어 있는 기존 기획관련 업무들에 대한 근거 법령을 마련함으로써 기획업무에 대한 일원화 된 인식을 제고하고자 한다.

현재는 기획업무 관련 사항이 언급되고 있는 관련법은 다음과 같이 「건축기본법」, 「건설기술관리법」, 「건축사법」, 「엔지니어링산업진흥법」, 「건설산업기본법」 등이 있다.

– 건축기획 관련 법령안 –

「건축기본법」 건축디자인에 있어 '기획'업무의 중요성을 강조하고 있으며, 특히 국가시범사업 추진시 민간전문가를 활용한 기획제안을 별도의 용역으로 수행할 수 있도록 규정
* **건축기본법 제3조, 제21조, 동법시행령 제19조, 제20조**
– 건축기본법 제21조 및 동법시행령 제19조에 따른 공공부문 건축디자인 업무기준(국토해양부고시, 2009)은 건축의 공공성 실현을 위해 건축물 및 공간환경을 기획·설계하고 개선하는데 필요한 사항을 규정
* **기획-계획 및 설계-시공-유지관리 단계별 주요업무에 대해 정의**

「건설기술관리법」 국가 및 지방자치단체의 출연기관, 공기업 및 준정부기관 등 공공발주에 의해 수행되는 공공사업에 대한 조성프로세스 및 업무범위에 대해 규정한 법령
* **건설기술관리법 제2조, 동법시행령 제4조, 제56조, 제57조, 제58조, 제59조, 제75조**

「건축사법」 건축공사에 한하여 설계(기획업무 포함), 공사감리에 관한 업무를 규정
* **건축사법 제2조, 제19조, 제19조의3**
– 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토해양부고시, 2011) 제5조, 제6조, 별표1에서 건축사가 수행해야 할 세부적인 기획업무 및 보수에 대해 규정

「엔지니어링산업진흥법」 '엔지니어링활동'을 '연구, 기획, 타당성조사, 설계, 분석, 계약' 등이라고 정의하고 있으며, 동법시행령 제41조에서는 엔지니어링사업 시행과정인 기획-타당성조사-기본계획 및 설계-감리-사업관리 및 성과관리 등에 대한 세부내용 및 절차 등을 지식경제부 고시로 정하도록 규정

* 엔지니어링산업진흥법 제2조, 동법시행령 제41조
엔지니어링사업대가의 기준 제14조에는 기본설계, 실시설계 및 공사감리의 업무범위 및 적정대가를 규정

「건설산업기본법」 "건설사업관리"를 건설공사에 관한 기획, 타당성 조사, 분석, 설계, 조달, 계약, 시공관리, 감리, 평가 또는 사후관리 등에 관한 관리를 수행하는 것으로 정의
* 건축산업기본법 제2조 정의

관련 법령을 분석한 결과 「건축사법」을 제외하면 건축기획업무 중 '구상', '검증', '구체화' 업무를 모두 명시하고 있으나 각 법령 별로 적용 대상이 건축물 및 시설물, 공공건축, 공공공간, 사업 및 시설물 등으로 모두 상이하다.

본 연구에서 건축기획업무에 적용받는 대상은 공공 및 민간의 건축물을 지칭하므로 '건축물'을 대상으로 하는 「건축법」을 근거로 '건축기획'에 관한 개념을 정립하고, 이를 근거로 관련법에서 건축물에 관한 기획업무를 「건축법」에 의한 건축기획을 준용하는 것으로 한다.

[표 4-1] 건축기획업무 관련 법령의 대상 및 규정항목 구분

구분		건설기술 관리법	건축기본법	건축사법	엔지니어링 산업진흥법	건설산업 기본법
주요 용어		기본구상, 타당성조사, 기본계획, 발주방식	기획, 기획제안	기획	기획	기획, 타당성 조사
대상		공공 건설공사	공공건축, 공공공간	건축물	사업 및 시설물	건설공사
항목	구상	●	●	–	●	●
	검증	●	●	–	●	●
	구체화	●	●	●	●	●

현재 「건축법」에서 개정이 가능한 부분은 현재 '1장 총칙' 부분의 법 2조 '정의'에서 '건축물의 기획' 항목을 새롭게 추가하거나, '2장 건축물의 건축' 부분의 새로운 법 조항으로 신설하는 방향을 검토할 수 있다.

1안. ‘1장 총칙’ 정의 내용 추가
(2조) 정의
16. "공사시공자"란 「건설산업기본법」 제2조제4호에 따른 건설공사를 하는 자를 말한다.
16의2. "건축물의 유지·관리"란 건축물의 소유자나 관리자가 사용 승인된 건축물의 대지·구조·설비 및 용도 등을 지속적으로 유지하기 위하여 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위를 말한다.
(추가) 16의3 ① “건축물의 기획”이란 건축물의 효율적인 조성을 위해 건축주 또는 건축주로 위임받은 전문가(건축사, 건설사업관리자, 부동산 전문인력, 기술사 등)가 건축의 발의로부터 설계가 수행되기 전까지 이루어지는 조사, 연구, 자문 행위를 말한다.

2안. ‘2장 건축물의 건축’ 조항 신설
(신설) (00조) “건축물의 기획”이란 건축물의 효율적인 조성을 위해 건축주 또는 건축주로 위임받은 전문가(건축사, 건설사업관리자, 부동산 전문인력, 기술사 등)가 건축의 발의로부터 설계가 수행되기 전까지 이루어지는 조사, 연구, 자문 행위를 말한다.

② 독립적인 건축기획업무 수행을 위한 건축사법 개정

기획업무가 건축사가 담당해야 할 업무라는 판례[135]가 있으나 이때의 기획에 대한 용어의 정의 및 업무 범위가 건축사법에 정의하는 설계기획으로 한정적이며 이마저도 설계의 일환으로 적정한 대가를 지불받지 못하고 있는 한계가 있다. 또한 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(국토해양부 고시 제2011-750호)으로 추정하자면 주로 규모 검토, 현장조사, 지침서 작성 등 프로그래밍 단계에 해당하는 업무로 구성되어 있어 사업기획 등 건축기획업무 전반의 내용을 포괄하기에는 한계가 크다.

따라서 기획업무의 독립적인 업무 수행 및 대가기준 마련을 위해 설계업무의 하나로 수행하고 있는 기획업무 항목을 독립 신설할 수 있다.

「건축사법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.
3. “설계”란 자기 책임 아래(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다) 건축물의 건축, 대수선(大修繕), 용도변경, 리모델링, 건축설비의 설치 또는 공작물(工作物)의 축조(築造)를 위한 다음 각 목의 행위를 말한다.
~~가. 건축물, 건축설비, 공작물 및 공간환경을 조사하고 건축 등을 기획하는 행위~~(삭제)
나. 도면, 구조계획서, 공사 설계설명서, 그 밖에 국토해양부령으로 정하는 공사에 필요한 서류[이하 “설계도서”(設計圖書)라 한다]를 작성하는 행위

135) 부록8. 건축사의 건축기획업무 보장에 관한 법적 해석 참조

다. 설계도서에서 의도한 바를 해설·조언하는 행위

제19조(업무 내용) ① 건축사는 건축물의 (추가)기획, 설계와 공사감리에 관한 업무를 수행한다.

공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준[국토해양부 고시 제2011-750호]
제5조(업무의 범위) 제1조에 따른 건축사의 업무범위는 다음 각 호와 같다.

1. 기획업무(추가)
   가. 건축물의 조사 또는 감정에 관한 업무
   나. 건축물의 현장 조사 및 검사 등에 관한 업무
   마. 건축공사 사업타당성 분석업무
   바.건축물의 수명비용 분석 업무(Life Cycle Cost Analysis)

1.2. 설계업무
   ~~가. 거획업무(삭제)~~
   나. 가.건축설계업무
      1) 계획설계
      2) 중간설계
      3) 실시설계
   다. 나.사후설계관리업무
   라. 다.발주자의 요청이 있을 경우 다음의 각업무

2. 공사감리업무

5. 제1호 내지 제4호의 규정에 따른 업무외에 발주자로부터 요청을 받아 수행하는 다음 각 목의 업무
   ~~가. 건축물의 조사 또는 감정에 관한 업무~~
   ~~나. 건축물의 현장 조사 및 검사 등에 관한 업무~~
   다. 건축공사 준공도서를 작성하는 업무
   라. 종합계획도(Master Plan) 작성업무
   ~~마. 건축공사 사업타당성 분석업무~~
   ~~바. 건축물의 수명비용 분석 업무(Life Cycle Cost Analysis)~~
   사. 건축물의 분양관련 지원업무
   아. 기타 건축사가 참여하는 업무

이를 근거로 건축사협회는 업무범위 및 대가기준을 업무절차와 외부전문간의 관계를 기준으로 명확히 규정할 필요가 있다[136].

③ 기획서 작성의 전문성 강화(공공부문)를 위한 건설기술관리법 개정

현재 공무원에 의해 직접 작성되는 기획서의 내실화를 위해 외부전문가에게 의뢰하거나 검토받을 수 있도록 '건설기술관리법' 기본구상 항목을 개정할 필요가 있다.

136) 부록1. 영국 건축기획단계 건축가 및 관련 주체 간 역할 참조

제56조(기본구상) ① 발주청은 건설공사를 시행하려면 다음 각 호의 사항을 검토하여 공사내용에 관한 기본적인 개요(이하 "기본구상"이라 한다)를 마련하여야 한다. 〈개정 2012.4.10〉
② 발주청은 기본구상을 마련할 때에는 동일하거나 유사한 건설공사에 관한 법 제21조의6제1항에 따른 사후평가서 및 제69조제10항에 따라 국토해양부장관이 고시하는 기준을 참고하여야 한다
③ 발주청은 건축법 00조(건축물의 기획)에 해당하는 기본구상안을 마련할 때는 국토부장관이 지정하는 전문가에게 외부용역을 의뢰할 수 있다.(추가)

④ 타당성 조사 업무의 전문성 강화를 위한 건설기술관리법 개정

타당성 조사의 내실화를 위하여 건축물에 관한 타당성 조사 기준 등을 제도적으로 마련하고 관련 전문가가 전문교육을 받을 수 있도록 관련 법령을 강화할 수 있다.

「건설기술관리법 시행령」

제57조(타당성 조사) ⑤ 타당성 조사의 기간, 세부 조사항목 및 평가기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토해양부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 정한다. 단, 건축물에 관한 타당성 조사는 국토부장관이 별도로 정할 수 있다.(추가)

〈지방자치단체의 공용 또는 공공용건물의 신축을 위한 타당성조사 전문기관의 자격요건〉(행정안전부 고시 제2009 – 141 호)
나. 타당성 조사 수행인력은 박사 2, 석사급 5명 이상을 포함한 총 인원 15명 이상으로 다음의 자격요건을 모두 갖추어야 함

구분	행정연구원	이공계연구원	경상계연구원
자격	박사이상	석사 이상	석사이상
업무분야	행정학 전공	이공계 전공 (토목·건축, 도시공학)	경상계 전공 (통계,경제, 경영 등)
인원수	1명	1명 이상	박사 1, 석사 3명 이상
경력제한		업무분야 산업기사 자격이상 보유하고 원가계산 또는 공사적산업무 경력 3년이상자 단, 건축분야의 경우 보통차, 전문교육 등을 이수한 자(추가)	원가계산 업무 경력 3년이상
주요업무	관리·운영 방안	설립예정지 적정성 및 토목·건축분야 등 원가분석	사례조사 및 투자 및 재원조달 분석

⑤ 타당성 조사의 적정성 검토 강화를 위한 건설기술관리법 개정

타당성 조사가 객관적으로 수행될 수 있도록 그 결과에 대한 적정성을 검증하는 절차를 강화하기 위해 건설기술관리법 및 투융자 심사 지침 관련 항목을 수정할 수 있다.

「건설기술관리법」

제57조(타당성 조사) ① 발주청은 시행하려는 건설공사에 대하여 타당성 조사를 하여야 한다. 다만, 총공사비가 500억원 미만으로 예상되는 건설공사로서 발주청이 그 건설공사의 특성상 타당성 조사를 할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 발주청은 타당성 조사가 완료되었을 때에는 발주청 및 관계 행정기관의 공무원과 ~~관련 분야의~~ 건설사업관리자(CM) 등 국가에서 정하는(수정) 전문가로 하여금 타당성 조사의 적정성을 검토하도록 하여야 한다. 단 적정성 검토 결과는 투융자 심사, 지방채 발행심사, 예산의 심의 등에 반드시 첨부하여야 한다.(추가)

〈투융자심사지침〉
□ 단위사업별 계획의 수립
○ 주　　관 : 사업 주무실과 또는 사업소
○ 작성요령
· 사업추진계획은 입안부터 준공까지 과정을 추진단계별로 구분 작성
(예시) 기초계획수립, 기본설계, 사업승인(협의) 또는 영향평가, 실시설계, 입찰공고 및 계약, 공사
· 100억원이상 주요사업에 대해서는 전문용역기관에 의한 타당성 조사 선행가능

※ 다만, 50억원이상 공공청사 및 공공용청사는 지방재정법시행령 제30조제3항의 규정에 따라 의무적으로 타당성용역을 실시한 후에 ~~그 결과를~~ 적정성 검토 결과(수정)를 첨부하여 투자심사 의뢰하여야 함

⑥ 부동산 개발을 비롯한 건축기획업무 수행시 전문성 강화

건축기획의 전문성을 강화하기 위해 관련 교육제도를 확대 편성하여 공공에 의한 교육 기능을 강화하고, 관련 전문가(건축사, 기술사 등)가 일정 규모 이상의 건축물을 기획하기 위해서 필수적으로 교육 이수를 필하도록 관계 법령에 정할 수 있다. 이후 건축기획 전문가 제도가 신설된다면 부동산 전문 교육 제도와 등과의 연계가 가능할 것으로 판단된다.

「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

제5조(부동산개발 전문인력의 범위와 교육 등) ① 제4조제2항제2호에 따른 부동산개발 전문인력이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 대통령령으로 정하는 자격을 갖춘 자를 말한다. 〈개정 2011.5.19〉
1. 변호사·법무사·공인회계사·세무사·감정평가사·공인중개사·건축사
2. 부동산 관련 분야의 학사학위 이상의 소지자로서 부동산의 취득·처분·관리·개발 또는 자문 관련 업무에 종사한 자
3. 「건설기술관리법」 제2조제8호에 따른 건설기술자
4. 그 밖에 부동산개발에 필요한 전문성이 있다고 인정되는 자로서 대통령령으로 정하는 자
② 제1항에 따른 부동산개발 전문인력은 부동산개발에 필요한 사전교육을 받아야 한다. 이 경우 교육기관, 교육과정, 사전교육의 면제대상, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

〈부동산개발 전문인력의 교육에 관한 규정〉
제7조(교육과정) ① 영 제10조제4항에 따라 국토해양부장관이 정하는 사전교육의 표준 교육과정은 [별표1]과 같다.

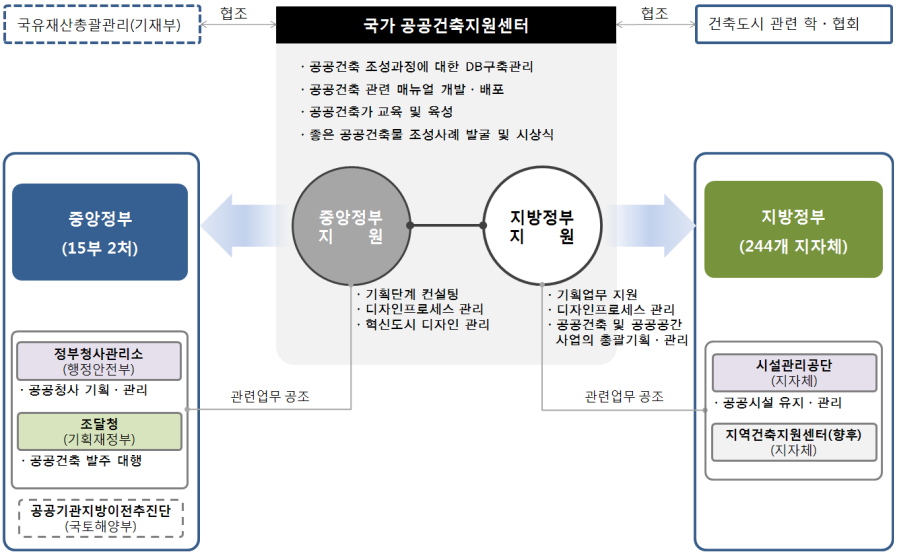
구분	과 목	기존 ~~시간(60h)~~	개선 시간(120h)
공통	부동산개발업과 직업윤리	~~3H~~	6H
	부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 해설	~~3H~~	6H
	부동산개발업자의 역할과 기능	~~3H~~	6H
	부동산개발 관련 공법	~~12H~~	24H
	부동산개발 관련 조세 및 회계	~~6H~~	12H
	계	~~27H~~	54H
선택	부동산개발사업의 리스크 관리	~~3H~~	6H
	부동산개발사업의 입지 및 타당성 분석	~~6H~~	12H
	부동산개발사업의 기획과 마케팅	~~4H~~	8H
	부동산개발 금융과 자금조달기법	~~6H~~	12H
	부동산개발사업의 시행절차 및 사례	~~12H~~	24H
	종합평가 및 수료	~~2H~~	4H
	계	~~33H~~	66H

2) 실효성 확보 방안

□ 기획업무 세부절차 단계별, 시행주체별 매뉴얼 개발

공공부문에서의 순환보직으로 인한 담당자 교체, 외부전문가의 행정 절차의 이해 부족 등의 문제를 해결하기 위해 업무수행에 관한 절차 기준의 마련이 필요하다. 이를 위해 미국의 PDRI[137]와 같은 자가진단 평가지표를 개발하여 단계별 체크리스트를 마련할 필요가 있다.

관련 연구[138]에서 '공공건축 지원센터'를 통한 공공건축 기획서 및 이행지침서를 개발 중에 있다.



[그림 4-1] 공공건축지원센터 조직구성(안)

* 서수정 외(2011), 국가 공공건축지원센터 구축 및 운영방안 연구, 건축도시공간연구소, p217

137) 텍사스 대학(The University of Texas)에서는 건축기획(Preproject planning)의 내실화 방안을 연구하기 위해 기획업무 수행시 업무 충실도에 대한 자가진단 평가지표로 PDRI(Project Definition Rating Index)를 개발, 부록 참조

138) 부록9. 공공건축지원센터를 통한 기획서 및 설계이행 지침(안) 참고, 서수정 외(2012), "국가 공공건축지원센터 구축 및 운영방안 연구Ⅱ", 건축도시공간연구소

또한 공공부문에서는 적정 공사비 산정을 위해 신청자와 예산을 결정하는 부서에서 합리적인 공사비를 산출할 수 있는 견적 시스템[139]이 마련되어야 한다. 이는 조달청을 중심으로 건축 용도, 규모, 공종별 일위대가 기준을 반영하고 BIM과 연계한 개산견적 프로그램으로 개발 될 필요가 있다.

민간부문에서는 기획업무 수행 시 발생하는 다양한 업무에 대한 매뉴얼 보급이 우선되어야 한다. 전문가들이 경험을 통해 체득한 노하우를 매뉴얼로 제작하여 '건축기획 가이드 북' 등으로 발간하고, 주체 간 협업 방안 및 건축 유형별 전문지식을 업무 매뉴얼 시리즈로 제작[140]할 필요가 있다.

□ 전문가 역량 강화 및 육성

건축기획업무의 전문성을 강화하기 위해서는 무엇보다도 전담하고 있는 직능단체의 자구적인 노력과 자체적인 기준이 마련되어야 한다. 외국의 사례에서도 건축기획업무를 담당하는 전문가들 스스로의 지속적인 노력을 통해 시장에서 요구하는 전문성을 갖춰가고 있다.

〈일본 건축협회 기획관련 연구협의회〉

1970년 대 후반이후로 기획업무의 위치 및 방법론이 연구되기 시작하였고 1981년 일본건축학회 건축경제위원회에서는 건축기획소위원회가 설치, 칸사이지역에 활동의 중심을 두었으나 서서히 수도권에서도 건축기획에 대한 관심이 높아져서 '건축기획소위원회 도쿄분회'가 출범하였다. 다른 분과위원회에서 건축기획연구와 밀접하게 관련 연구가 전개되어 왔으며(공개 심포지엄 시스템, 미니 심포지엄, 견학 등도 다수 행해져 왔음), 1990년 이후 건축기획개념은 정착되었으나 건축에 대한 가치기준이 전환기를 맞이하여 건축기획 개념에 대한 재검토가 이루어지고 있다.
일본건축학회대회에서는 지금까지 연구 협의회가 5 회 실시되었다. (1회 (1990년) "프로젝트 환경의 변화와 건축기획", 2회 (1994년) "건축기획업무의 확립을 향해서 발주자에 의한 건축기획 파악하는 방법, 3회 (1996년) "건축기획과 사회적 책임", 4회 (1997년) " 민간 분양 아파트 프로그래밍, 5회 (2002년) "매니지먼트 시대의 건축기획)

– 일본건축학회(2004), 전게서 –

139) 최근 총사업비 500억원 이상일 경우에는 BIM(Building Information Modeling)을 의무적으로 적용하도록 규정하고 있어 시설물 계상면적, 통계치 등을 DB화하여 축적
140) 영국의 경우 architect's job book에서 공종, 공정, 주체별 역할 분담이 조성 전과정에 걸쳐 상세하게 설명되고 있다. 부록1. 영국 건축기획단계 건축가 및 관련 주체 간 역할 참조

이러한 노력의 일환으로 건축기획 경력 인정을 위한 분야별 실무자격 인증제를 실시할 필요가 있다. 일본 전문 건축사 제도(CPD)나 미국의 친환경 실무 인증(Leed AP)과 같이 기획업무 경력에 대한 전문성을 인정하는 사례가 검토될 수 있다.

〈일본 전문건축사(CPD) 제도[141]〉

CPD제도는 "Continuing Professional Development"(CPD)는 직업을 위해 지속적인 기술 향상을 도모하는 시스템으로 "건축사"에 부과된 사회적 책무를 다하기 위해 그 실무와 전문분야에 맞는 연수실적을 사회에 보여주는 것을 목적으로 일본건축사회연합회에서 주관하고 있다. CPD 프로그램 분류 중 매니지먼트 분야에서는 생산관리 안에 기획 및 사업계획에 대한 내용을 포함하고 있다.

또한, 건축기획분야에서 관련 분야별 전문가(변호사, 회계사, 부동산개발사 등)의 전문성을 확보하기 위한 건축 교육이 필요하며, 현재 부동산 전문인력 교육제도를 확대 편성하여 과정을 이수 한 후 별도의 혜택을 강화하는 방안이 마련될 수 있다.

건축기획에 관한 지식 기반을 마련하기 위해서는 대학교육이 강화되어야 한다. 디자인에만 초점이 맞춰져 있는 건축 전공 대학교과과정에서 기획업무에 관한 체계적인 교육을 받을 수 있도록 한국건축학교육인증원과의 협의를 통해 '건축기획' 과목 신설이 검토되어야겠다.

□ 업무 범위 및 대가기준 정립

외국의 경우 관련 직능단체를 중심으로 조성 단계별 업무를 구분하고 기획, 설계, 시공, 유지·관리 단계에서의 업무를 명시하고 있다. 물론 이렇게 업무를 명확히 규정하기 위해서는 사회적 합의를 필요로 한다.

미국에서는 계약서를 통해 기획업무의 유형과 범위를 규정하고 있으며, 영국은 건축사 매뉴얼을 통해 준비(prepare) 단계에서 주체별 역할을 정의[142]

141) 부록2. 일본 건축기획업무 범위·업무대가CPD 제도 참조

하고, 일본 또한 건축사협회에서 단계별 수행 업무 및 필요 역량을 구체적으로 정립[143]하고 있다.

따라서 현재 설계, 시공감리에만 한정된 업무범위를 건축공정 전 단계로 확대하고 관련 주체와의 역할과 세부 업무를 건축의 난이도, 규모, 추진절차 등을 토대로 구체화 할 필요가 있다.

다만 대가기준은 대체로 실제 투입인력과 시간을 고려하여 책정(일본, 영국의 경우)하고 있으므로 이에 대한 사회적 합의와 건축사협회 차원에서의 실질적인 논의가 필요하다.

[표 4-2] AIA 계약서에 의한 미국 건축사의 기획관련 업무범위

민간		기본구상	검증	구체화(기본계획)
CM 참여 시	B141/ CMa	건축가 – 건축주의 프로그램 검토 – SD 서비스/ 개략적 예비견적	CM – 스케줄, 공사예산과 재정 예비 평가 – 대안 자재나 대체 시스템에 대한 비교 비용평가견적	
일반	B141		건축가 – 평가	건축가 – 계획업무
복잡한 공사	B163	건축가 – 프로그래밍 – 공간동선 흐름도 – 기존 시설 조사 – 시장성 조사 – 프로젝트 재정서비스 – 부지평가 및 선택 – 부지시설분석 – 부지 밖 시설, 환경 조사와 보고서	건축가 – 사업성검토	건축가 – 부지계발계획 – 상세부지이용계획 – 조닝변경지원 서비스

□ 공공건축가 육성 및 시범사업 추진

건축기획 전문가는 공공부문을 통해 육성이 가능할 것이며 구체적으로

142) 부록1. 영국 건축기획단계 건축가 및 관련 주체 간 역할 참조
143) 부록2. 일본 건축기획업무 범위·업무대가·CPD 제도 참조

공공건축 추진 시 기획업무를 전문적으로 지원할 수 있는 전문가를 교육하여 육성할 수 있다. 현재 '공공건축 지원센터'(안)의 설치와 운영방안 도출을 위한 연구[144]가 진행 중이며, 연구와 관련하여 공공건축가 육성 및 관련 시범사업이 추진될 예정이다.

특히 공공건축 지원센터에서는 건축기획의 가치 및 효과를 검증하고 이를 통한 인식 개선 수단(홍보)과 기획방법 등을 연구하여 교육 프로그램에 활용하고 문화집회시설, 공공청사 등(심층면담 결과)에 우선적으로 시범사업을 추진할 필요가 있다.

또한 기획업무 수행 시 참고할 만한 선도사례들을 수집하여 자료로 구축함으로써 관련자들이 참고할 수 있도록 사례발굴과 홍보에도 힘써야 할 것이다.

□ 건축기획 전문가 인증 및 자격제도[145] 마련

건축기획이 단순 기획업무(법률 검토, 공사비 예측 등)에서 나아가 부동산 컨설팅, 콘텐츠 기획, 금융 및 조달계획, 사업성 검토 등 다양한 건축 분야로 확대되기 위해서는 관련 실무경험 및 경력 등을 제도적으로 인정하여 전문화 할 필요가 있다.

실제로 건설시장에서 기획업무와 관련하여 설계실무 경험을 갖춘 전문가들이 부동산, 은행, 건설사, 연구소 등으로 다수 이직하고 있으며, 건축전공자가 아니더라도 건축분야의 전 영역에서 다양한 전공자들이 건축기획업무를 담당하고 있다.

따라서 특정분야에 치우친 지식 이외에 다양한 분야의 포괄적인 이해와 전문성을 갖추고 현장에서의 실무적인 경험이 뒷받침 된 전문가만이 발주자를 대신해서 기획 단계의 의사결정을 지원할 수 있다.

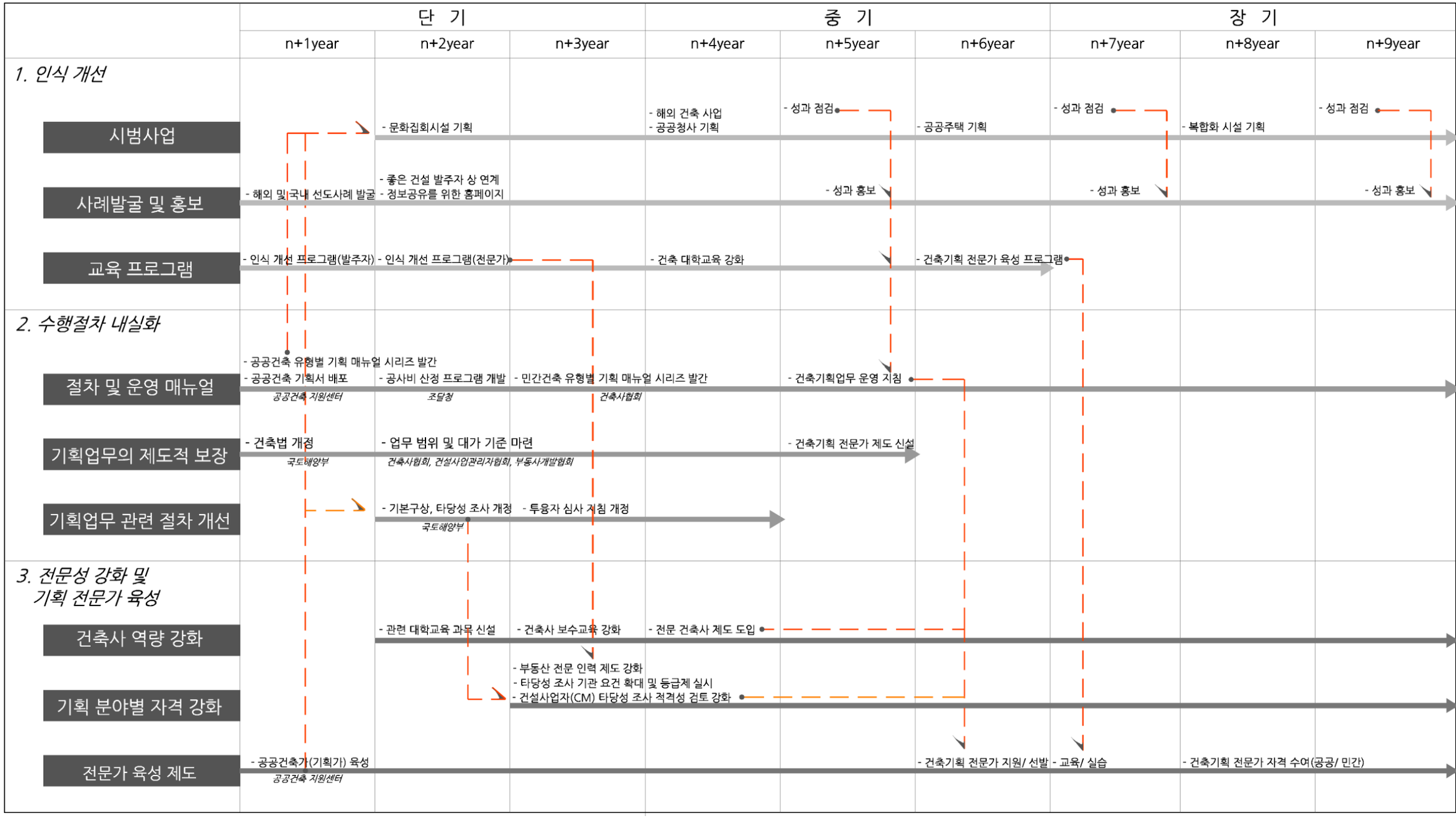
144) 서수정 외(2012), 전게서
145) 부록3. 프랑스 전문기획가(programmist) 제도 참조

이를 위해 현재 건축 및 엔지니어링(건설, 도시 등)의 지식을 바탕으로 기획과 관련된 다양한 경험 및 종합적인 시각을 갖춘 전문가를 인정하고 양성할 필요가 있다.

건축기획 전문가는 일반적으로 관련 전문 분야를 자문하는 컨설턴트와 대규모 공공건축 사업 등에 다양한 분야별 전문가를 총괄 조율하는 코디네이터로서의 역할로 구분될 수 있다.

건축기획 전문가를 인증하기 위해서는 먼저 부동산 전문교육을 이수한 부동산 전문인력, 전문건축사 제도 도입에 따른 기획 전문건축사(CPD), 공공건축 지원센터로부터 양성된 공공건축가들을 선발하여 일정 교육과 실무를 거쳐 국가 공인 건축기획전문가로 자격을 인정할 수 있으며, 향후 대형 공공건축 사업, 해외 건축사업, 복합시설 등에 우선적으로 기획업무를 수행할 수 있도록 한다.

3. 실행계획(ACTION PLAN)



C·H·A·P·T·E·R·5

제5장 결 론

본 연구는 건축기획업무가 갖는 의미를 바탕으로 국내 건축기획업무 수행실태를 파악하여 이를 개선하기 위한 정책방안을 도출하는 데 의의가 있다.

특히 분야를 달리하는 관련 전문가들의 심층 인터뷰를 통해 기획의 부실이 결국 그 중요성에 대한 신뢰와 인식 부족에 기인하고 있음을 도출할 수 있었다. 따라서 건축기획업무에 대한 적정한 보수를 받지 못하고 무상으로 일을 하거나 발주자에 귀속되어 객관적인 기획결과를 제시하지 못하는 현실적인 문제를 해결하기 위해서는 건축기획의 의의와 중요성, 이를 위해 발주자와 관련 주체들이 어떠한 역할을 할 수 있는지에 대한 공감대의 형성이 근본적으로 선행되어야 한다.

하지만 짧은 기간 동안 선행연구와 소수의 실무 전문가들과의 인터뷰로만 진행된 본 연구에서는 건축기획의 내실화를 통한 실질적인 효과를 증명하는데 어려움이 컸다. 또한 체계적으로 이루어지지 않는 기획업무의 특성상 그 결과물을 입수하여 정량적인 기준으로 분석하기에는 현실적인 한계가 있었다.

따라서 향후에는 미국의 경우와 같이 실제 건축물의 기획과정을 내실화하여 이러한 성과들을 모니터링함으로써 기획에 대한 중요도를 검증할 필요

가 있으며, 공공건축지원센터를 비롯한 공공부문에서 추진되고 있는 다양한 시범사업들을 통해 이러한 노력이 가능할 것으로 예상된다.

건축기획에 대한 인식의 개선과 축적된 성과를 바탕으로 장기적으로는 기획 분야에서 다년간의 경험을 갖춘 전문가들이 그 능력을 공식적으로 인정받을 수 있도록 건축기획 전문가 제도의 운용이 필요하고 이를 통해 건축사업의 효율성도 담보될 것이다.

본 연구는 건축사업의 초기 단계인 기획업무에 한정되었지만, 향후 BIM 등을 통해 건축물 생애주기 전반에 대한 통합적인 관리와 연계하여 건축기획업무의 내실화 방안이 검토되어야겠다.

REFERENCES

참고문헌

□ 보고서

김진욱 외(2009), “건축설계·엔지니어링 산업동향조사 및 활성화방안 연구”, 건축도시공간연구소

염철호 외(2010), "공공건축 품격 향상을 위한 건축 프로세스 개선 및 에너지 효율 제고 방안", 건축도시공간연구소, 국가건축정책위원회

염철호 외(2010), "공공청사 건축디자인 기준 설정방안 연구", 건축도시공간연구소

서수정, 김영현, 조시은(2011), “국가 공공건축지원센터 구축 및 운영방안 연구”, 건축도시공간연구소

서수정, 김영현, 조시은(2012), “국가 공공건축지원센터 구축 및 운영방안 연구Ⅱ”, 건축도시공간연구소

□ 학위논문

강미선(1997), "건축기획단계의 Feasibility 분석방법에 관한 연구", 서울대학교 박사학위 논문

김기홍(2004), “건축프로젝트 기획단계의 설계의사결정을 위한 확률적 공사비계획 모델”, 중앙대학교 박사학위 논문

설영찬(1995), "건축설계사무소의규모별 조직과 운영에 관한 비교조사 연구", 연세대 박사학위 논문

박혜민(2012), “대형 복합 상업시설과 지역 상권 활성화에 관한 연구 : 영등포역 일대를 중심으로”, 서울대학교 석사학위 논문

□ 학술지 및 전문지

김광춘 외(1996), “건설투자사업의 기획 프로세스에 대한 체계화", 「대한건축학회학술발표논문집」, v.16(2)

김경현(2009), “PM사에서 바라보는 BTL 시장”, 건설관리기술과 동향

김미연, 김호정(2009), “미국의 디자인빌드 설계 용역 계약에 관한 연구”, 「대한건축학회 논문집」, v.25(2)

김봉수(2010), 건설시장, CEO Report 2010

김소연, 박영기(2007), "건축물의 최유효 개발계획 수립을 위한 기획업무 절차에 관한 연구", 「한국생태환경건축학회 논문집」, v.7(5)

김소연, 윤준선(2007), “건축개발사업의 기획업무 현황분석 및 개선방향”, 「한국부동산학회 논문집」

김소연, 박영기(2007), “부동산 개발사업의 기획업무에 관한 연구”, 「한국부동산학회 논문집」,

김태만(2008), "건축산업계 기획업무 현황 및 전망", 「대한건축학회 건축계획위원회 자료집」

김홍용 외(2002), "국내 설계프로세스의 합리화 방안", 「대학건축학회지」, v.46(9)

동재욱 외(2006), “건축개발 프로젝트 기획과정에서의 지리정보시스템 분석 활용에 관한 사례 연구”, 「대한건축학회논문집 계획계」, v.22(9)

박동진, 이상범(2010), "BIM을 활용한 건축 기획단계 업무 지원에 관한 연구", 「대한건축학회논문집」 v.12(1)

박일우, 박영기(2001), "건축기획의 개념설정에 관한 연구", 「대한건축학회 논문집 계획계」, v.17(8)

박한규(1992), “건축기획설계에 관하여”, 「대한건축학회 논문집」, v.36(2)

박한규(1998), “우리나라 건축사 사무소의 건축설계행위에 있어서 프로그래밍의 활용에 관한 연구”, 「대한건축학회 논문집」, v.14(3)

박현석, 이용일(1998), “기획 초기 단계에서 발주자의 의사결정을 위한 경제성 분석에 대한 연구”, 「대한건축학회 논문집 구조계」, v.18(2)

서정규 외(2010), "건축 기획단계에서 사례기반추론을 활용한 공사비계획 지원모델 ",「대한건축학회논문집 구조계」 v.26(4)

송민구(1988), “건축교육과 실무(우리와 외국의 비교) 설계과정 중 기획단계에 대하여”,「대한건축학회논문집」, v.32(4)

윤석현(2003), “개발형 프로젝트의 시차에 따른 타당성분석 및 의사결정방법 사례연구”,「대한건축학회논문집 구조계」, v.19(10)

윤성식, 정의용(1995), “건축기획의 역할과 방법에 관한 연구”,「대한건축학회 추계학술논문집 계획계」, v.15(2)

이성수, 강경인(2006), “건축전공자의 개발사업 참여 확대방안 연구”,「대한건축학회 논문집」, v.22(3)

이영환 외(2011), CM/PM의 주요 쟁점과 향후 대응 방향, 한국건설산업연구원

이승재(2009), 도시-건축연구의 복잡계 연구방법론 적용에 대한 고찰,「대한건축학회논문집」 v.25(8)

이주성 외(2008), "BIM 기반 건축기획단계 의사결정 지원체계 개발에 관한 연구",「대한건축학회 할술발표대회 논문집」, v.28(1)

이진영(2011), “현대 상업건축의 물성 발현 기법에 관한 연구”,「대한건축학회 추계학술발표대회 논문집」, v.31(2)

이한석(1999), "건축설계과정에서 기획업무절차에 관한 연구",「대한건축학회논문집 계획계」, v.15(1)

이한종 외(2009), “건축설계 계약 실무와 문제점들”,「건축과 사회」, v.17

이현창, 장성준(1997), “건축설계 과정에서의 설계변경 합리화를 위한 사례연구”,「대한건축학회」, 계획계, v.17(1)

이현창, 장성준(1998), "건축기획분야의 성립에 관한 기초적 연구",「대한건축학회 학술발표논문집」, v.18(1)

이현창, 장성준(1998), "건축기획업무의 체계화를 위한 기획모델 설정",「대한건축학회학술발표논문집」, v18(2)

장성준(1998), “건축기획과 사회경제적 위기(Socio-Economic Aspect of Architectural Planning)”,「대한건축학회논문집」, v.42(6)

장성준(2002), “건축사의 업무구분과 업무결과물에 대한 연구”,「대한건축학회 논문집 계획계」, v.18(9)

정규서(2003), "정책기획의 수립과정에 관한 연구",「국제지역연구」, v7(2)

정종인 외(2006), “사업서비스업의 현황 및 발전방향”, 한국은행

정창무(2008), "건축기획의 정의와 의미", 「대한건축학회 건축계획위원회 자료집」, v.7(4)

조성찬(2012), "파이시티 문제의 본질은 개발이익 사유화", 「토지+자유 비평」 v.31

조수경 외(2006), “건축프로젝트 요구 정의 체계화 방안”, 「대한건축학회논문집 구조계」, v.26(1)

조정래, 박춘근(1998), "건축설계사무소의 건축기획업무 현황조사 연구", 「대한건축학회논문집 계획계」, v.14(11)

조준배 외(2008), "장소 가치향상을 위한 공공건축 통합화 방안 연구", 건축도시공간연구소

최막중 외(2012), “엔터테인먼트형 복합상업시설이 광역적·국지적 상권 구조에 미치는 영향”, 「한국도시설계학회」, v.13 n.3

G. Edward Gibson Jr(2006), “What Is Preproject Planning, Anyway?”, 「Journal of management in engineering」

□ 단행본

건축과 사회(2007), 새건축사협의회, v.8

건축과 사회(2010), 새건축사협의회, v.22

권영찬 외(2002), 기획론, 법문사

이성복(2000), 도시행정론, 법문사

이재웅(2010), 부동산개발기획론, 부연사

일본건축학회(1999), 건축기획론, 조용준 역, 기문당

일본건축학회(2004), 매니지먼트 시대의 건축기획, 技報堂出版

타츠미 카즈오(2004), 건축기획, 최준영 역, 기문당

반기로(1998), 프로젝트 파이낸스, 한국금융연수원

하양호(1995), 건축기획개발 Manual, 태림문화사

Anthony Speaight Gregory Stone(2010), 'Architect's Legal Handbook The Law For Architects', Oxford

Edumund M. Burke(1979), 'A Participartory Approach to Urban Planning', Human Sciences Press

Guide for the choice of a programmist

G. K. John(1987), 'The age of uncertainty'

Harold Koontz, Cyril O'Donnell(1964), 'Principles of Management; an Analysis of Managerial Functions', McGraw-Hill

J. Claire(2012), 'The Future for Architects?', RIBA

John F. N. Collins, Philip Moren(2009), 'Good Practice Guide: Negotiating the Planning Maze', RIBA

Palmer, M. A.(1996), "건축 프로그래밍 방법", 김광문 역, 기문당

Roland Phillips(2008), 'Plan of Work: Multi-Disciplinary Services', RIBA

RIBA(2008), 'Architect's Job Book'

RIBA(2010), 'Architect's Handbook of Practice Management'

□ 웹사이트

Whole Building Design Guide Homepage, 「Architectural Programming」, 2009, http://www.wbdg.org/design/dd_archprogramming.php

Department of Health Homepage, 「OGC and DH Gateway process」, 2007, http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/+/www.dh.gov.uk/en/Managingyourorganisation/NHSprocurement/Publicprivatepartnership/Privatefinanceinitiative/InvestmentGuidanceRouteMap/DH_4133544

NCARB Homepage,

http://www.ncarb.org/Experience-Through-Internships/IDP2-Experience-Categories-Areas/2-Planning-Zoning-Regulations.aspx

SUMMARY

A Study on Policy Alternatives to Improve Architectural Planning

Lim, Hyun Sung
Kim, Young Hyun

In face of 'the Age of Uncertainty', the significance of careful planning in architectural projects is increasing, by which overall costs can be reduced and building efficiency improved. However, in the case of Korea, the lack of proficiency in architectural planning is causing widespread criticism since newly built facilities fail to aptly reflect the need and demands of the local context. This lack of proficiency is in part due to the insufficient information on how architectural planning is actually conducted in both public and private sectors, and hence the constraint in improvement efforts of the planning system. Furthermore the role and benefits of architectural planning is yet to be fully recognized amongst those who are involved in building projects. Therefore, this study aims first to clarify the conception of architectural planning and demonstrate its significance, and to propose improvement measures of the planning system on the basis of understanding how architectural planning is being conducted by relevant organizations today.

To begin with, this study categorized relevant organizations into private and public sectors, analyzed the work procedures of each sectors, and simultaneously conducted focus group interviews. Regarding the public sector, according to the 3-stages of development in planning, 'plan-verification-refinement', the following procedures were carried out:

the project brief was prepared as the initial 'plan' stage, feasibility studies and investment appraisals were managed as part of the 'verification' stage, and lastly the design brief was prepared as part of the 'refinement' stage. In investigating the produced documents and work procedures, it was concluded that there is generally a lack of substantiality in the preparation of the project brief, a lack of objectiveness in the verification stage, and the lack of creativity and expertise in the refinement stage. The private sector, on the other hand, was found to be placing a heavy emphasis on procedures such as economic efficiency analysis, marketing, project management, and the development of design. The study also categorized the operational model of private sector entities into the internal management type, comprehensive consulting type, comprehensive management type, and the design exclusive type.

As part of the research, focus group sessions were conducted during the month of July 2012 represented by experts who regularly engage in architectural planning from 15 different entities. The results of the focus group sessions are as follows.

In terms of the significance of architectural planning, mostly everyone agreed to its importance, but disagreed on the level of significance of each procedure. Private sector experts emphasized architectural planning as a means of analyzing the feasibility of the project, whilst public sector experts identified planning as simply a means of a procurement process. When asked about the role of architectural planning, it was identified as to provide the masterplan or the framework of the overall project. Architectural planning was also understood as the critical stage where judgments regarding whether the project is worth pursuing is decided upon.

On the topic of required capabilities of an architectural planning expert, many agreed on the ability to make rational and sound judgment,

and the capability to effectively co-ordinate work and correspond to different stakeholders.

Both sectors, in terms of priorities of work in architectural planning, recognized the analysis of social demand as the prime concern. The public sector also set accurate forecasting of demand, and calculating construction costs as high priority procedures, whereas private sector members viewed profit maximization, and increasing commercial value to be of high importance.

Regarding the timescale and costs of conducting architectural planning, there were obvious differences between the two sectors. Public sector experts finalized the whole planning stage within 3 months, expending 1~3% of total project cost, whilst the private sector(especially CM and construction companies) spent varying duration from 5 months to 3 years on a single project, and expended 7~9% of total project cost.

Synthesizing the findings of the research, architectural planning in Korea can be concluded as first, lacking awareness as a discrete professional domain, second, deficient in carrying out proper work procedures, third, lacking in the number of professionals who retain sufficient skills for architectural planning. Based on such findings, the following stages are proposed as measures of improvement. First, enhance the understanding of the role of architectural planning amongst stakeholders, especially the client groups. Second, reinforce proper work procedures of architectural planning. Third, increase proficiency in architectural planning by fostering architectural programmists who are equipped with the appropriate skills, understanding and expertise.

The study proposes the following changes in the planning system in order to improve architectural planning standards.

First, a clear definition of architectural planning needs to be highlighted in the Building Act. Second, architectural planning needs to be

recognized as a discrete part of the whole building process by acknowledging it in the "Architect's Job and Fee Standards in Procuring Public Projects". Third, the public sector should play a leading role in improving the standards of architectural planning, and allow capable external experts to participate in public projects. In addition, clauses regarding the qualifications of entities which conduct feasibility studies need revision in the Construction Technology Management Act. Fourth, through a government appointed organization, the results of feasibility studies should be revised and reviews should be taken into consideration during the deliberation of budgets.

Furthermore, in order to achieve effective changes in the planning system the study suggests the following measures. First, a self-assessment tool such as the PDRI is recommended to be developed to examine the content of architectural planning at separate stages of the planning process by different stakeholders. This should happen in conjunction with improving methods of accurately calculating total construction costs, by which the approximate estimate system also needs sophistication. Second, in order to strengthen expertise in architectural planning, an accreditation system which acknowledges on-the-ground professional experience needs to be in place, which requires the voluntary support and efforts of organizations such as the Korea Institute of Registered Architects. This needs to be supplemented in a systematic approach, in which one possibility is through establishing an architectural planning course in the Korea Architectural Education Curriculum. Third, through the 'National Public Architecture Center' by which fostering of architectural planning specialists are anticipated, the public sector needs to test and lead the strengthening process of architectural planning through a demonstration of pilot projects. Fourth, setting against the prevalent inadequacies of current architectural planning, there needs to be increased awareness that real estate consulting, finance and procurement planning,

revision of business cases are all an inclusive part of architectural planning. Hence, there needs to be an accreditation system which accommodates for the experience and knowledge in a wider spectrum of fields, and not just in design and construction.

In conclusion, this study concluded that the lack of trust amongst stakeholders and poor awareness of the importance of architectural planning are the main factors that slows down the improvement process of architectural planning standards. Hence, prior to implementing the suggested improvement measures, a stronger consensus needs to be formed around the significance of architectural planning amongst experts and interest groups, and such issues need to be publicized to bring about fundamental changes in the way planning is carried out. This will provide the groundwork for the planned pilot projects of the 'National Public Architecture Center', and the execution of these projects will emphasize architectural planning in respect to the whole life-cycle of building projects.

Keywords : architectural planning, architectural programming, programmist

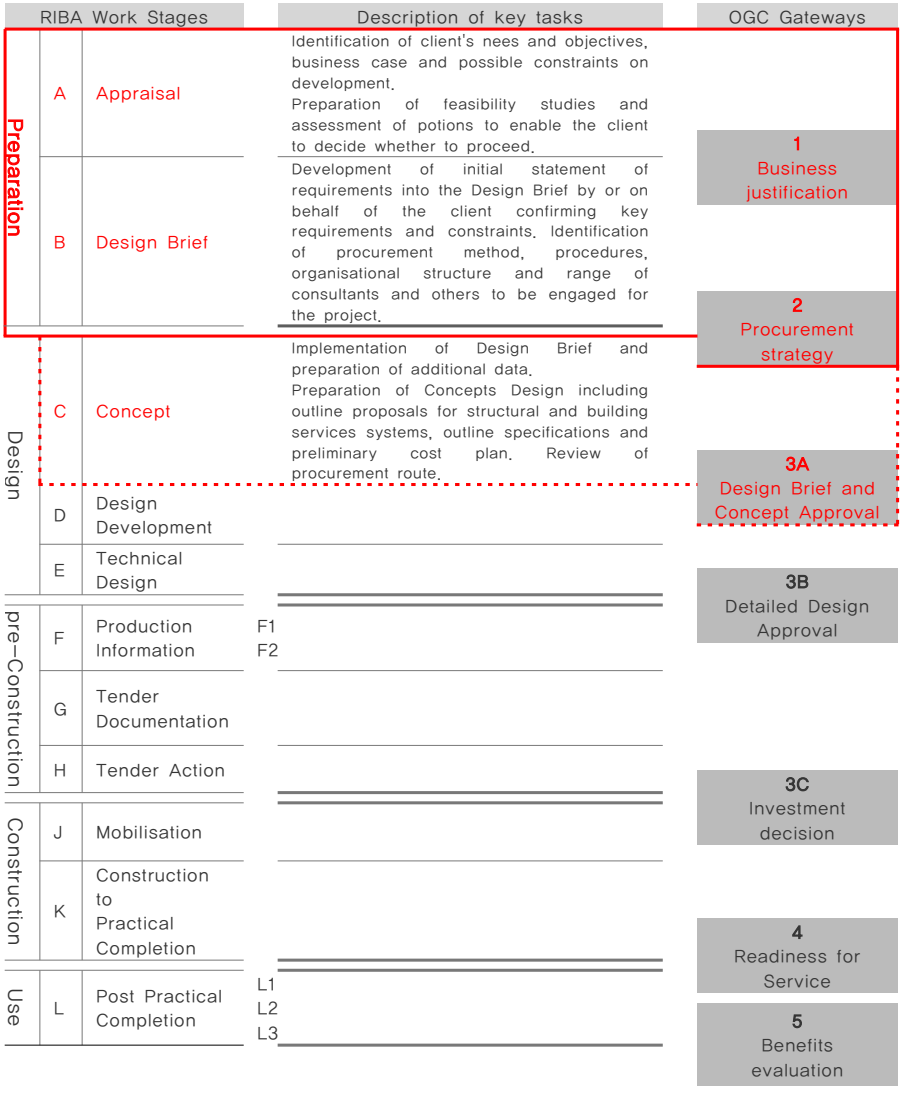
부 록

부록1. 영국 건축기획단계 건축가 및 관련 주체 간 역할
부록2. 일본 건축기획업무 범위·대가·CPD제도
부록3. 프랑스 전문기획가(programmist) 제도
부록4. 미국 Building PDRI(Project Definition Rating Index)
부록5. 건축기획(검토)설계 · 엔지니어링 계약서(양식)
부록6. 선행연구에서의 '건축기획' 정의 및 주요업무
부록7. 건축기획업무 관련 법령
부록8. 건축사의 건축기획업무 보장에 관한 법적 해석
부록9. 공공건축지원센터를 통한 기획서 및 설계이행 지침(안)
부록10. 전문가 심층 인터뷰 양식

부록1. 영국 건축기획단계 건축가 및 관련 주체 간 역할

1. 건축가 업무범위(Outline Plan of Work 2007) 중 기획관련 업무

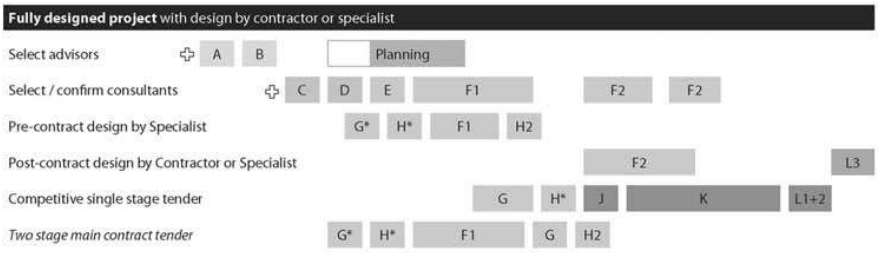
RIBA, Architect's job book Eight Edition,



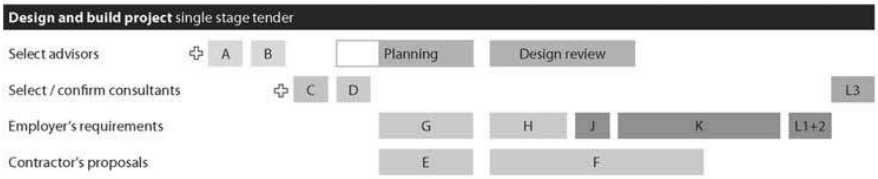
2. 발주유형에 따른 건축사업 전(全)공정에 대한 주체별 역할(기획업무 = A+B or C)

RIBA, Architect's job book Eight Edition,

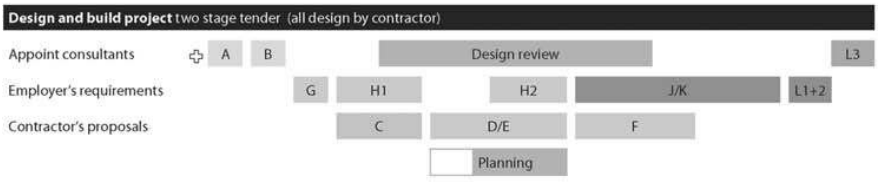
The diagrams illustrate different sequences for completion of work stages for various procurement methods, but are not representative of time.
In arriving at an acceptable timescale the choice of procurement method may be as relevant as other more obvious factors such as the amount of work to be done, the client's tendering requirements, risks associated with third party approvals or funding etc.
✣ This symbol indicates that prior to commencement time should be allowed for appointing consultants.

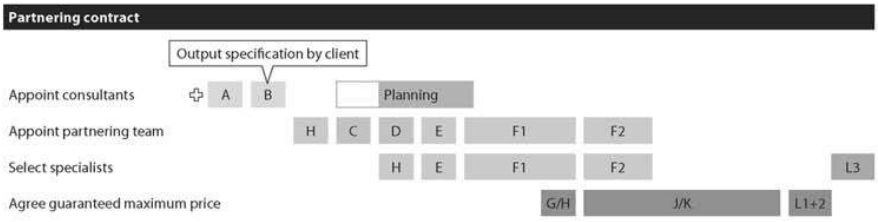


G* First stage documentation, H* First stage tender may include Contractor's Proposals, H2 Second stage tender

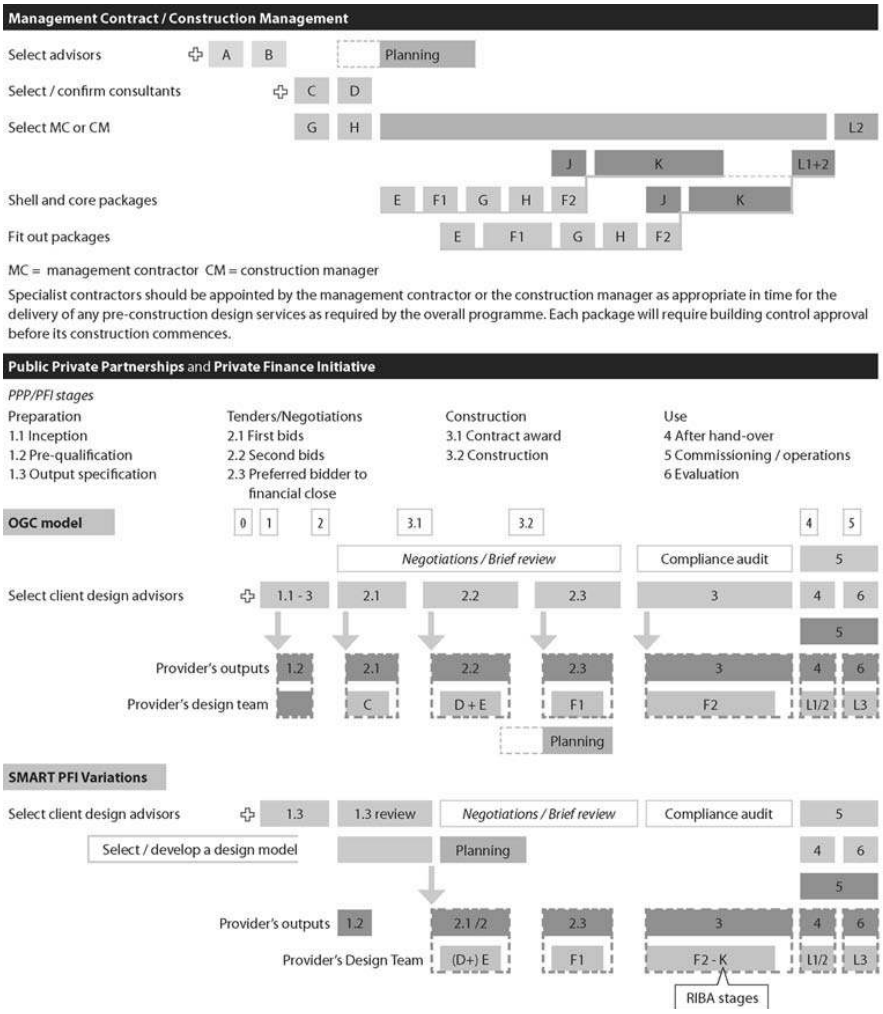


Note: final design activity by Client may be at stage C, D, E or possibly F. These stages not repeated by contractor





Design and construction sequences may be as shown for Management contract/ Construction management


Management Contract / Construction Management
Select advisors
A
B
Planning
Select / confirm consultants
C
D
Select MC or CM
G
H
L2
J
K
L1+2
Shell and core packages
E
F1
G
H
F2
J
K
Fit out packages
E
F1
G
H
F2
MC = management contractor CM = construction manager
Specialist contractors should be appointed by the management contractor or the construction manager as appropriate in time for the delivery of any pre-construction design services as required by the overall programme. Each package will require building control approval before its construction commences.
Public Private Partnerships and Private Finance Initiative
PPP/PFI stages
Preparation
1.1 Inception
1.2 Pre-qualification
1.3 Output specification
Tenders/Negotiations
2.1 First bids
2.2 Second bids
2.3 Preferred bidder to financial close
Construction
3.1 Contract award
3.2 Construction
Use
4 After hand-over
5 Commissioning / operations
6 Evaluation
OGC model
0
1
2
3.1
3.2
4
5
Negotiations / Brief review
Compliance audit
5
Select client design advisors
1.1 - 3
2.1
2.2
2.3
3
4
6
5
Provider's outputs
1.2
2.1
2.2
2.3
3
4
6
Provider's design team
C
D + E
F1
F2
L1/2
L3
Planning
SMART PFI Variations
Select client design advisors
1.3
1.3 review
Negotiations / Brief review
Compliance audit
5
Select / develop a design model
Planning
4
6
5
Provider's outputs
1.2
2.1 /2
2.3
3
4
6
Provider's Design Team
(D+) E
F1
F2 - K
L1/2
L3
RIBA stages

3. Work Stage 'A(Appraisal)' 에서 관련 주체별 역할의 예

Roland Phillips(2008), 'Plan of Work: Multi-Disciplinary Services' , RIBA, p21

	Leed Designer	Architect	Structural Engineer	Services Engineer
1	·work stage 시작하기 ·요구사항 초기 문서 받기	– work stage 시작하기 – 요구사항 초기 문서 받기	– work stage 시작하기 – 요구사항 초기 문서 받기	– work stage 시작하기 – 요구사항 초기 문서 받기
2	·건축주가 CDM 2007의 의무에 대해 알고 있는지를 체크	– 건축주가 CDM 2007의 의무에 대해 알고 있는지를 체크	– 건축주가 CDM 2007의 의무에 대해 알고 있는지를 체크	– 건축주가 CDM 2007의 의무에 대해 알고 있는지를 체크
3	·건축대지 정보 받기 ·건축대지 방문 ·제약조건A2 평가	– 사이트 정보 받기 – 사이트 방문 – 제약들A2 평가	– 사이트 정보 받기 – 사이트 방문 – 제약들A2 평가	– 사이트 정보 받기 – 사이트 방문 – 제약들A2 평가
4	·초기 brief 평가 조정 ·선택사항 파악 ·계획에 대한 조언	– 초기 brief 평가 – 고려사항에 대한 옵션을 알아내기 – 계획에 대한 조언	– 초기 brief 평가 – 옵션의 알아내는 것을 보조 – 계획에 대한 조언	– 초기 brief 평가 – 옵션의 알아내는 것을 보조 – 계획에 대한 조언
5	·사이트 평가와 요구되는 조사사항 확인 조정 ·조사진행 과정의 감독	– 요구되는 조사 알아내기 – 동의한 조사들을 실행하거나 배치하고 감독하기 – 지불 요청(payments arising)을 입증하기	– 요구되는 조사 알아내기 – 동의한 조사들을 실행하거나 배치하고 감독하기 – 지불 요청(payments arising)을 입증하기	– 요구되는 조사 알아내기 – 동의한 조사들을 실행하거나 배치하고 감독하기 – 지불 요청(payments arising)을 입증하기
6	·디자인 스터디, 비용정보와 지역 및 정부 당국과의 상담 조정	– 디자인을 준비 – 초기 자본과 시설 관리 비용에 대한 정보 제공 – 지역/법에 명시된 정부 당국에게 상담	– 디자인을 준비 – 초기 자본과 시설 관리 비용에 대한 정보 제공 – 지역/법에 명시된 정부 당국에게 상담	– 디자인을 준비 – 초기 자본과 시설 관리 비용에 대한 정보 제공 – 지역/법에 명시된 정부 당국에게 상담
7	·옵션 평가에 기여	– 옵션 평가에 기여	– 옵션 평가에 기여	– 옵션 평가에 기여
8	– 선호하는 해결책 개발 조정	– 선호하는 해결책 개발	– 선호하는 해결책 개발에 기여	– 선호하는 해결책 개발에 기여
9	– 개략적인 계획서 제출의 필요를 고려	– 개략적인 계획서 제출을 고려 – 만약에 지시 받으면 제출	– 개략적인 계획서를 지원할 수 있는 정보 제공	– 개략적인 계획서를 지원할 수 있는 정보 제공
10	– 개략적인 사업 방식에 대한 정보 제공	– 개략적인 사업 방식에 대한 정보 제공	– 개략적인 사업 방식에 대한 정보 제공	– 개략적인 사업 방식에 대한 정보 제공
	A1	A2	A3	A4
	초기 Design work를 위한 CDMC(CDM Co-ordinator)법에 명시된 의무는 없다.	물리적 데이터, 도시 계획(planning)과 환경적인 주제	리스크는 비용, 계획(proramme), 외부의 승인 등의 불확실 성을 포함한다.	Special advisor는 예를 들어management accountants, business development advisors, facilities managers 등이 있다. 그리고 그들은 건축주의 고용인이 될 것이다.

4. 조성 단계별 업무 대가

John F. N. Collins, Philip Moren(2009), 'Good Practice Guide: Negotiating the Planning Maze', RIBA

Work stage fees

RIBA Work Stage	Historical	Alternative
AB Preparation	Time charges	
C Concept	20%	35%
D Design Development	20%	
E Technical Design	15%	35%
F Production Information	20%	
G Tender Documentation	2%	
H Tender Action	1%	30% includes F2
J Mobilisation	1%	
K Construction to Practical Completion	20%	
L Post Practical Completion	1%	
Total	100%	100%

Work stage fees for a small project

RIBA Work Stage	Fees
AB Preparation	Time charges
CD Design	35%
EFG Construction information	35%
HJKL Tender and construction	30%
Total	100%

부록2. 일본 건축기획업무 범위·대가·CPD제도

1. 업무범위[146)]

건축기획은 사업계획 중의 하나의 과정 혹은 하나의 단위로 검토되는데 대규모의 건축사업일 경우에는 프로젝트 팀의 편성, 자금 조달, 경제성 검토 등 건축전공 이외의 분야와 협업하게 된다. 아래의 표는 '매니지먼트 시대의 건축기획' 에서 예시하고 있는 "각 검토단계에서 수행되는 검토내용과 담당자의 예시를 통해 필요한 업무 능력" 이다.

사업기획, 건축기획의 업무내용 및 담당하는 직능의 예시

검토해야 할 내용			검토사항의 키워드	담당자 조건
1. 사업체제정비	프로젝트 조직편성	프로젝트 매니저 선정	전문가를 모집하는 힘, 팀을 정돈하는 능력, 각 종 사업에 대응하는 다양한 지식, 기술	프로젝트 매니저, 해당분야 전문 컨설턴트, 건축사
		프로젝트 조직	사업주체, 컨설턴트, 건축설계자, 시공자 등의 조직화, 팀 멤버의 평가, 팀워크	
	자원정비	보유자원(토지) 활용	상권, 교통편리성 등 입지평가	해당 사업 분야 전문 경영컨설턴트, 은행 등 금융담당자, 프로퍼티 매니저, 퍼실리티 매니저
		자금조달	투자계획, 자금계획, 자금예산, 공적투자의 활용안, 조달처의 선정	
2. 사업기안	사업계획	사업내용	사업목적, 사업종별, 사업규모, 테넌트믹스, 핵심 테넌트, 복합화 등	경영컨설턴트, 프로젝트 매니저
		사업수법	신축, 개축, 기존건축물의 개조, 활용, 컨벤션, PFI, 부동산증권화, 부동산신탁, 정기차가권, 정기차지권, 듀딜리전스(적정평가절차), 맨션재건축사업법, 상속세, 신구매특례조치 자력건설, 등가교환, 사업위탁, 토지신탁, 차지, 공적보조제도의 활용, 도시재생특별조치법, 구획정리사업, 시가지재개발사업	부동산감정사, 법무사, 변리사, 해당전문분야의 건축사
	건축계획	요구기능의 충족, 새로운 기능의 추가	설계계획기술, 건축의 성능보유, 신재생에너지, 환경중시, 지방의 시대, 지역합의 중시	해당 전문 분야의 건축사, 도시계획 담당자
		매력있는 공간의 창조	형태제한완화, 특정가구제도, 고도이용지구제도, 종합설계제도, 종합적설계, 연담건축물설계제도, 특례용적률적용지구제도, 가로연도형지역계획, 새로운 공간구성기술	
3. 사업사전	사업수지타진	사업수지 시뮬레이션	주택임대 등의 수입, 매매계획 등	경영컨설턴트, 은행 등 금융담당자, 프로퍼티 매니저,

146) 일본건축학회(1998), 전게서

검토해야 할 내용			검토사항의 키워드	담당자 조건
평가		매매 등 수입계획 및 수출계획	주택임대 등의 수입, 매매계획, 유지보전, 수선 등 계획, 건축물라이프사이클계획, 프로퍼티매니지먼트, 상속세, 부동산인수시의 세금, 임대료, 분양사업 세금	퍼실리티 매니저
	허가가능타진	사업내용에 관한 인허가 등	각 사업고유의 규제, 법의 인허가(예를 들어 대점법, 대점입지법, 여관업법, 공장입지법, 의료법, 노인복지법, 간호보건법, 학교교육법 등) 풍영법	각각의 사업 전문가, 자격자, 해당전문분야의 건축사
		입지에 관한 합의, 인허가	근린절출, 개발허가, 확인요청, 도시계획법, 건축기준법 등	
		시설에 관한 인허가	용도지역, 형태제한, 용도에 의한 입지규제, 지구계획, 건축협정, 건축기준법, 도시계획법, 환경보전에 관한 배려	해당전문분야의 건축사, 컨설턴트, 도시계획담당자

현재 일본 법령 에서는 건축사의 기획업무에 대한 법적 의무 및 권리는 별도로 규정하지 않고 있지만[147] 건축에 종사하는 민간업계에서는 기획업무의 중요성과 업무범위를 설계 단계 이전업무로써 명확하게 구분하고 있다. 특히 사회연합협정에서는 "건축설계·감리 등 업무위탁계약 약관" 을 통해 기획업무를 필수적이지는 않으나 선택업무로 규정하고 있으며 이에 대한 계약서 서식을 제공하고 있어 하나의 별도 업무로서 수행하고 있다.

2. 대가기준[148]

과거에는 발주자와 협의 하에 결정하는 경우가 대부분이었으며 회의경비로 보수를 지급받거나 대가기준 없이 기존 사례에 의존하여 보수 기준을 산정하였다[149].

신건축사제도급협회가 제시하는 "새로운 건축설계·공사감리 등의 업무보수지침" 에서도 '설계업무량에 비추어 대략적으로 산정한다' 고 명시되어 있어 대가기준이 명확하지 않다. 이는 기획업무가 설계와는 별개의 업무단위로 구분되어 있으나 기획업무의 일부가 설계업무와 겹쳐 정확한 업무대가를 산정하기가 어렵기 때문이다.

147) 일본건축사법 제 4장 업무, 최후 개정 2011년 6월 24일 법률 제 74호
148) 동경부건축사사무소협의회(2012), 건축사보수산정지침
149) 실무영역에 대한 건축기획업무의 실태에 관한 연구(1996), 일본건축학회계획계논문집, 제487호, pp.187~194

업무범위[1] 건축프로젝트의 조사, 기획 등에 관한 업무

분류		업무 내용
건축 프로젝트의 기획, 입안에 관한 각종 조건 등의 조사, 검토 등	조사 6B101 각종 조건 조사, 파악 등 (이하 샘플 업무 포함)	a. 위탁자의 건축 의도 및 목적 파악과 요구 조건의 명확화
		b. 건축 프로젝트의 기획 및 입안에 필요한 법령상의 제반 조건 조사
		c. 건축 프로젝트의 기획 및 입안에 필요한 정부 등으로부터의 정보 수집, 협의 등
		d. 기타 각종 조건의 조사, 파악 등
	조사 6B102 부지 기존 건축물과 주변에 관한 연구 등 (이하 샘플 업무 포함)	a. 건축 프로젝트의 기획, 입안에 필요한 부지 및 지반 정보의 수집, 부지 측량, 지반 조사 실시에 대한 계획, 조언 및 부지측량의 실시
		b. 건축 프로젝트의 기획, 입안에 필요한 상하수도, 가스, 전력, 통신 등의 공급 상황 조사 및 협의
		c. 부지의 기존 건축물 및 기존 설비의 조사
		d. 풍해에 관한 조사, 분석 및 제언
		e. 지역 환경 조사 및 환경에 미치는 영향에 관한 조사
		f. 지장물 조사에 관한 입안 및 조언
		g. 전파장해 (전파전달로)에 관한 조사
		h. 다른 부지, 기존 건축물과 주변에 관한 조사 등
	조사 6B103 기타 위의 제외한 건축프로젝트의 기획, 입안에 관한 각종 조건 등 조사, 파악 등의 업무	
건축 프로젝트의 사업계획에 관한 조사, 검토 등	사업 6B102 건축계획에 적합한 부지를 선정하기 위한 조사와 검토 (아래의 샘플 업무 포함)	a. 부지의 적응 조건 조사 및 검토
		b. 각종 법령상의 제약 조건 조사
		c. 자연 환경 조건 (토질, 풍향, 일조 등) 조사 및 검토
		d. 사회 환경 (교통, 인구 등) 조사 및 검토
		e. 건물 배치 계획에 관한 사항의 조사 및 검토
		g. 전파장해 (전파전달로)에 관한 조사
		h. 기타 건축 프로젝트에 적합한 부지를 선정하기 위한 조사 및 검토
	사업 6B103 부지 활용에 대한 조사 및 검토 (아래의 샘플 업무 포함)	a. 자연환경 특성 조사
		b. 사회환경 특성 조사
		c. 건물 배치 계획에 관한 사항의 조사 및 검토
		d. 부지 특성 조건 및 검토
		e. 유사 사례 등의 조사
		f. 기타 부지 활용에 대한 조사 및 검토
	사업 6B104 시설 계획에 대한 조사, 검토 및 설계 조건 조서의 작성	
	사업 6B105 건축 계획 사업, 경영적 측면 검토	
	사업 6B106 운영 계획에 대한 조사와 검토 (아래의 샘플 업무 포함)	a. 세입자 계획 수립
		b. 관리 구분 검토 및 유지 관리 계획의 입안
		c. 시설 관리 운영 체제, 비용에 관한 자료의 작성
		d. 기타 운영 계획에 대한 조사 및 검토
	사업 6B107	

분류		업무 내용
	정보 통신 등에 대한 조사 및 검토	
	사업 6B108 건축프로젝트의 사업 계획에 대한 조사, 검토 등에 관한 기타 업무 (이하 샘플 업무 포함)	a. 부동산 및 세무 관련 조사
		b. 해외 선진 사례 조사
		c. 상기를 제외한 다른 업무
	사업 6B109 기타 위의 제외한 건축프로젝트의 사업 계획에 관한 조사, 검토 등의 업무	
건축프로젝트 기획안 등의 작성	기안 6B101 건축프로젝트 기획자료의 작성 (아래의 샘플 업무 포함)	a. 법령상의 제반 조건과 그 적용에 관한 자료의 작성
		b. 사업 계획에 관한 자료의 작성
		c. 부지 이용 계획에 관한 자료의 작성
		d. 시설 계획에 관한 자료의 작성
		e. 기타 건축프로젝트 기획 자료의 작성에 관한 업무
	기안 6B102 건축 프로젝트 기획안 작성	
	기안 6B103 공사비 개산서의 작성	
	기안 6B104 (공통) 건축프로젝트 기획안의 장기우량주택 보급촉진에 관한 법률 (헤세이 20년 법률 제897호) 제5조 제1항에서 제3항의 규정에 의한 주택의 건축 및 유지보전에 관한 계획 작성에 관한 업무 (개정고시 제612호로 '별첨4'에 추가된 항목)	
	기안 6B105 건축프로젝트의 공정계획 수립	
	기안 6B106 건축프로젝트 기획안 등의 작성에 관한 기타 업무 (이하 샘플 업무 포함)	a. 공사 예산 설정에 관련된 특별한 분석, 검토 및 자료 작성 (유사 시설의 공사비 조사 등)
		b. 건축프로젝트의 다양한 시각 정보 (완성 예상도, 컴퓨터 – 데이터 그래픽, 모형, 팜플렛 등) 만들기
		c 상기를 제외한 다른 업무
	기안 6B107 기타 위의 제외한 건축프로젝트 기획안 등의 작성 업무	
제3자에 대한 설명	설명 6B101 (공통) 제3자에게 설명 (다음 샘플 업무 포함)	a 금융 기관 등 위탁자의 관계에 대한 설명에 대한 협력
		b. 인근 주민, 시민 단체 기타 제3자에게 위탁의 조력자로 기술적인 사항에 관한 설명 및 협력
		c. 위탁자의 특별한 설명 (외국어로 설명 등)에 협력
		d. 기타 제3자에게 설명에 관한 업무
	설명 6B102 기타 위의 제외하고 다른 사람에게 설명 업무	

3. 일본 건축사 CPD 제도

민간에서 기획업무능력만을 향상시키기 위한 별도의 제도는 마련되어 있지 않으나 2009 년 1월 5일 시행된 개정 건축사법 제 22조의 4의 규정에 따라 실시되는 CPD제도의 프로그램에 기획 분야를 명시하고 있다.

CPD제도는 "Continuing Professional Development"(CPD)는 직업을 위해 지속적인 기술 향상을 도모하는 시스템으로 "건축사"에 부과된 사회적 책무를 다하기 위해 그 실무와 전문분야에 맞는 연수실적을 사회에 보여주는 것을 목적으로 일본건축사회연합회에서 주관하고 있다. CPD 프로그램 분류 중 매니지먼트 분야에서는 생산관리 안에 기획 및 사업계획에 대한 내용을 포함하고 있다.

또한 킨키대학 및 미야지 대학 등 일부 대학의 건축학부에서는 '건축기획', '건축기획연습' 등의 교과과정을 개설하여 건축기획업무에 대한 전문적 지식을 학부과정 교육을 통해서 강화하고 있다.

그 외에 사단법인 공공건축협회에서는 '시빅 코어 어드바이저' 제도를 통해서 공공 건축물 등의 기본 구상(거점 형성 개념에 입각한 건축물의 모습, 설계조건 정리방법의 조언, 프로젝트 실행계획에 대한 조언–조직, 체제, 공정계획, 예산계획, 계획 조사컨설턴트의 지도·조언)부터 계획(토지 이용·건축물 배치·대지 계획 등에 조언, 정비 계획 수립에 협력, 공공 건축물과 민간 건축물 등과의 연계에 대한 조언, 공간 형성, 경관 형성, 녹색 수경 등에 통보, 인프라 관리에 대한 조언), 설계, 건설, 관리 운영, 유지 보전에 걸친 모든 단계에서 전문적이고 기술적인 입장에서 지원하고 있다.

부록3. 프랑스 전문기획가(programmist) 제도

1. 전문기획가(programmist) 제도의 등장 배경

전문기획가(programist) 프로그램은 1973년 the Act engineering에 의해서 공공 분야에서 먼저 시작하여, 1985년~1993년 the Law on Control of Public Work 법령에 의해 공공시설에 있어 필수적인 수행 절차로 확립되었다. 초기 시설 개발 분야에서 축적된 경험을 바탕으로 오늘날 전문업역으로 자리잡게 되었으며, 프랑스에서 건축주들은 그들의 프로젝트의 방향을 명확히 정립하거나 더욱 조직적이고 지속적으로 건축물의 품질을 향상시키기 위해서 전문기획가(programmist)를 점점 더 필요로 한다[150].

2. 역할 및 관련 업무

1. 예비조사 : 프로젝트를 시작하기 전에 프로젝트의 필요성 정의, 계약에 대한 종합적인 평가, 회계 감사와 진단, 타당성 진단 등을 포함한다.
2 예비 프로그램(the pre-program) : 예비 프로그램 단계는 프로젝트의 여러 대안을 만들어 내는 과정이다. 건축주의 목표 혹은 우선순위를 통해서 프로젝트의 목적을 분명히 하고, 현황을 파악한 다음에 그에 맞는 대안들을 만들어 낸다. 그 대안은 운영 관리 전략까지 포함하고 있다.
3. 일반적인 프로그램(the general program) : 예비 프로그램에서 수립된 정보를 바탕으로 건축주에 의해서 선택된 대안으로 기획단계의 마지막 과정이다. 프로젝트의 명확하고 구체적인 목표, 사이트 분석, 운영 절차, 운영 스케줄, 예산 예측 등의 내용을 포함한다.
4. 구체적인 프로그램(the detailed program) : 일반적인 프로그램보다 더 구체적인 내용을 요구한다.

3. 교육제도

전문 기획가들의 전공 분야는 다양하다. 사회학, 지리학, 도시 계획, 건축, 엔지니어 등 다양한 학부 전공을 가진 사람들이 IPAA[151]의 계획으로 만들어진 건축과 도시 대학원 프로그램[152]에서 기획에 관한 교육을 받는다. GEPA[153]는 기획 교육을 받고 있는 사람들이 실제 현장에서 전문적인 경험을 할 수 있는 인턴쉽 프로그램이다.

---

150) Guide for the choice of a programmist

151) Institute of Programming Architecture and Planning, 1993년에 설립된, IPAA는 기획 분야의 스폰서, 작가 혹은 프로그램 이용자, 선생님, 연구자(공공 건축주와 민간 프로그래머, 프로젝트 관리와 기획에 관련된 많은 사람들)든 간에 기획과 어떤 방식으로든 관련된 모든 사람들이 있는 협회

152) 2001년 이후 만들어진 프로그램으로 파리 7 대학 Val-de-Marne와 건축 파리 Malaquais 학교에서 개설됨

153) Continuing Education at the Programming and Management Assistance, 2004년 이후 만들어진 프로그램으로 Programming and Management Assistance Authority의 인증으로 이루어짐

전문 기획가를 양성하기 위해서 건물환경과 생애 변화, 조직관리 등 건축사업과 관련된 모든 측면을 가르친다. 교육을 통해서 행정·법적인 건설과 개발, 현실화 과정과 프로젝트 관리, 관행과 관습, 계획, 환경, 조경, 건축, 경제와 기술, 인테리어, 디자인 등에 대한 전문적인 지식을 갖추고 실제로 기획분야의 다방면에서 수행할 수 있는 전문인을 양성한다. 또한 기획에 요구되는 듣고 관찰하는 능력, 의사소통 기술과 활발한 성격, 분석·종합 능력, 이해 관계자 사이에서 객관적인 견해를 가지도록 하는 프로그램을 운영하고 있다.

교육프로그램에서 전문기획가의 과정뿐 아니라 민간 엔지니어링 컨설턴트 회사에서 전문기획가를 훈련시키기도 한다.

4. 전문업역(programming) 확립

자격증 제도를 통해서 전문기획가의 전문 영역을 인정하고, 그들이 전문 기술을 인증해준다. 1997년부터 OPQTECC1[154]에서 전문기획가에게 자격증[155]을 수여하는데 전문기획가의 기술, 능력을 철저히 검토하는 과정을 통해서 기획가의 전문성을 확보한다.

154) Joint organization of Qualification Economists and technical Coordinators of Construction, 건설 관련 코디네이터들의 단체

155) PAT, a professional qualification individual architectural programming and technical and development

부록4. 미국 Building PDRI(Project Definition Rating Index)[156]

- **PDRI 지표 운영방식[157]**

  · (사업진단기준) 사업의 기본적인 전략 및 시설 운영 · 관리 원칙 등을 바탕으로 추진 사업이 지향하는 가치, 디자인기준, 과업범위, 사업일정과 같은 주요사안들에 대한 의사결정 내용 검토

  · (디자인기준) 사이트, 시설 프로그램, 장비 등과 같이 추진사업의 구체적인 설계 및 디자인 관련 사항을 고려하여 검토

  · (사업수행방식) 조달관련 업무에 대한 의사결정과 제출해야하는 최종성과물에 대해 합의하여 사업집행 및 관리를 위한 계획수립 여부 검토

〈미국 건축PDRI(Building PDRI) 평가부문 정리〉

구 분	검 토 사 항							총 점수 범위(range)
	항 목 내 용	개념정립 평가 (Definition level)						
		0	1	2	3	4	5	
1부문 사업진단 기준 (Basis of Project Decision)	<사업전략(A. Business Strategy)>							
	· A1. 사용목적	0	1	12	23	33	44	0~241
	· A2. 사업타당성	0	1	8	14	21	27	
	· A3. 사업계획	0	2	8	14	20	26	
	· A4. 경제적 분석	0	2	6	11	16	21	
	· A5. 시설 필요조건	0	2	9	16	23	31	
	· A6. 미래 증·개축계획	0	1	7	12	17	22	
	· A7. 입지선정계획	0	1	8	15	21	28	
	· A8. 사업목표 서술	0	1	4	8	11	15	
	<발주기관의 사업철학(Owners Philosophy)>							
	· B1. 신뢰성 원칙	0	1	5	10	14	18	0~68
	· B2. 시설관리원칙	0	1	5	9	12	16	
	· B3. 시설운영원칙	0	1	5	8	12	15	
	· B4. 디자인원칙	0	1	6	10	14	19	
	<사업 필요조건(Project Requirements)>							
	· C1. 가치 분석과정	0	1	6	10	14	19	0~131
	· C2. 사업 디자인기준	0	1	7	13	18	24	
	· C3. 기존시설의 평가 및 분석	0	1	7	13	19	24	
	· C4. 과업범위 설정	0	1	5	9	13	17	
	· C5. 사업일정	0	1	6	11	15	20	
	· C6. 추정 소요예산	0	1	8	15	21	27	

156) 서수정 외(2012), 국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안 연구(II), 건축도시공간연구소, pp.34~36

157) 2012.1.20, 3.9, 4.6에 실시한 전문가(조정석 부교수, University of North Carolina) 서면자료 검토의견 참조

구 분	검 토 사 항							총 점수 범위(range)
	항 목 내 용	개념정립 평가 (Definition level)						
		0	1	2	3	4	5	
2부문 디자인 기준 (Basis of Design)	<사이트 정보(Site Information)>							
	· D1. 사이트 레이아웃	0	1	4	7	10	14	0~109
	· D2. 사이트 감정/조사	0	1	4	8	11	14	
	· D3. 토목/지질공학 관련 사항	0	2	6	10	14	19	
	· D4. 법률제도 관련 사항	0	1	4	8	11	14	
	· D5. 환경평가	0	1	5	9	12	16	
	· D6. 유틸리티 공급 관련 사항	0	1	4	7	10	13	
	· D7. 사이트 안전 관련 사항	0	1	2	4	6	8	
	· D8. 폐수처리 필요조건	0	1	3	6	8	11	
	<시설 프로그램(Building Programming)>							
	· E1. 프로그램 개요	0	1	5	9	12	16	0~162
	· E2. 빌딩 공간 리스트/인벤토리	0	1	6	11	16	21	
	· E3. 평면 다이어그램	0	1	3	6	8	10	
	· E4. 스태킹 다이어그램	0	1	4	7	10	13	
	· E5. 단계적 개발계획	0	1	5	8	12	15	
	· E6. 동선 및 공개공지 필요조건	0	1	4	7	10	13	
	· E7. 기능적 관계도	0	1	3	5	8	10	
	· E8. 로드/언로드/창고 필요조건	0	1	2	4	6	8	
	· E9. 교통 필요조건	0	1	3	5	7	9	
	· E10. 빌딩 마감	0	1	5	8	12	15	
	· E11. 실별 데이터	0	1	4	7	10	13	
	· E12. 가구, 장비, 빌트인 시설	0	1	4	8	11	14	
	· E13. 창문 처리 관련 사항	0	0	2	3	4	5	
	<빌딩/디자인 파라미터(Building/Project Design Parameters)>							
	· F1. 사이트 디자인	0	1	4	7	11	14	0~122
	· F2. 건축 디자인	0	1	7	12	17	22	
	· F3. 구조 디자인	0	1	5	9	14	18	
	· F4. 기계설비 디자인	0	2	6	11	15	20	
	· F5. 전기설비 디자인	0	1	5	8	12	15	
	· F6. 시설 안전관련 필요조건	0	1	3	5	8	10	
	· F7. 시공가능성 분석	0	1	4	8	11	14	
	· F8. 기술적용 관련 사항	0	1	3	5	7	9	
	<시설장비(Equipment)>							
	· G1. 시설장비 인벤토리	0	1	5	8	12	15	0~36
	· G2. 시설장비 설치 도면	0	1	3	5	8	10	
	· G3. 시설장비·유틸리티 설치 필요조건	0	1	4	6	9	11	
3부문 사업수행 방식	<조달전략(Procurement Strategy)>							
	· H1. 조달소요기간이 긴 시설장비 및 자재	0	1	4	7	10	14	0~25
	· H2. 조달절차 및 계획	0	1	3	6	9	11	

구 분	검 토 사 항							총 점수 범위(range)
	항 목 내 용	개념정립 평가 (Definition level)						
		0	1	2	3	4	5	
(Execution Approach)	<최종성과물 정의(Deliverables)>							
	· J1. CAD/모델 필요조건	0	0	1	2	3	4	0~11
	· J2. 최종문서	0	1	2	4	6	7	
	<사업관리 방식(Project Control)>							
	· K1. 사업품질 확보 및 관리	0	1	3	4	6	8	0~62
	· K2. 사업예산 관리	0	1	4	7	10	13	
	· K3. 사업일정 관리	0	1	4	8	11	14	
	· K4. 리스크 관리	0	1	6	10	14	18	
	· K5. 안전절차	0	1	3	5	7	9	
	<사업집행계획(Project Execution Plan)>							
	· L1. 사업의 체계적 관리를 위한 사항	0	1	3	5	8	10	0~60
	· L2. 소유주 승인 필요조건	0	1	4	6	9	11	
	· L3. 사업 진행방안	0	1	5	8	12	15	
	· L4. 설계/시공계획 및 업무 수행방식	0	1	4	8	11	15	
	· L5. 입주예비 필요조건	0	1	3	5	7	9	
합 계								1000

* 개념정립 평가(Definition level)는 추진사업이 PDRI 각 항목별 사안에 대해 어느 정도 고려하여 정립되었는가를 판단하는 주관적 지표로 PDRI 운영과정에서 참여자에 의해 표기되며 합산 점수로 사업의 예비단계의 완수정도 평가

0 해당사항 없음
1 구체적 개념 정립
2 개념 정립의 경미한 결점 발견
3 개념 정립의 결점 발견
4 개념 정립의 심각한 결점 발견
5 불완전한/미숙한 개념 정립

부록5. 건축기획(검토)설계 · 엔지니어링 계약서(양식)

1.건축물 또는 사업명 :

2.대 지 위 치 :

3.설 계 내 용 : □신축 □증축 □개축 □재축 □이전 □대수선 □용도변경
□행위허가 □리모델링 □기타

1) 대지면적 : ㎡ (사업부지면적: ㎡)

2) 주 용 도 :

3) 구 조 :

4) 층 수 : 지하 층 , 지상 층 (전체 동)

5) 연면적의 합계 : ㎡ (개략면적)

4. 계 약 금 액 : 일금 원정(₩): 부가세 별도

200 년 월 일

"갑" 과 "을" 은 상호 신의와 성실을 원칙으로 이 계약서에 의하여 설계계약을 체결하고 각 1부씩 보관한다.

건축주 "갑" 상 호 / 성 명 : (서명 또는 인) 사업자등록번호/주민등록번호 : 주 소 : 전 화 / Fax :	설계자 "을" 상호/건축사 : (서명 또는 인) 사업자등록번호 : 주 소 : 전 화 / Fax :

제1조(총 칙) 이 계약은 「건축법」 제15조에 따라 건축주(이하 "갑" 이라 한다)가 「건축사법」 제23조제1항에 따라 업무신고한 건축사(이하 "을" 이라 한다)에게 위탁한 건축기획(검토)설계 · 엔지니어링 계약 업무의 수행에 필요한 상호간의 권리와 의무 등을 정한다.

제2조(계약면적 및 기간)

① 계 약 면 적 ("을" 이 총괄하여 작성한 전체 설계면적) : ㎡

② 설 계 기 간 : 년 월 일 ~ 년 월 일

제3조(계약의 범위 등)

① 계약의 범위는 아래에서 "갑" 과 "을" 이 협의하여 괄호( )안에 V 표시한다

1. 법규 검토( ) – 건축관련 법규
2. 규모 검토( ) –층수, 연면적(용적률), 건축면적(건폐율), 주차대수, 조경면적등
3. 기획(검토)설계도서

가. 건축개요( ) – 배치도에 같이 표기할 수 있음

나. 배치도( ) – 1/800이하의 개략적인 배치

다. 평면도( ) – 1/400이하의 주요층만

라. 입면도( ) – 1/400이하의 1면이상

마. 단면도( ) – 1/400이하의 단면도 1면

* 축척은 A3기준이며 규모에 따라서 변경될 수 있음.

4. 매스모형( ) 또는 상세모형( )
5. 투시도( ) –〉 품질[스케치업수준( ), 3D MAX( )]
6. 조감도( ) –〉 품질[스케치업수준( ), 3D MAX( )]
7. PT용 판넬( )–[A1( ),A3( )]
8. PPT 작성( )–[A1( ),A3( )]
9. 제출부수: A3– 부(그 외의 추가부분은 별도비용)

② 본 계약은 1회 기획(검토)설계안에 대한 계약이며, 추후 전반적인 건축물의 용도변경,대지크기 변경, 구조변경, 설비시스템 변경등 "갑" 의 요구로 변경되는 경우에는 "갑" 이 "을" 에게 협의한 대가를 지불해야 하며, "을" 의 사유로 변경되는 경우에는 "을" 의비용으로 처리한다.

제4조(대가의 지불방법)

① 본 계약(이하 "건축설계 · 엔지니어링 계약" 이라 한다)이 성사될 경우 지불금액에서 기획(검토)설계비를 감할 수 있다.

② 건축설계 · 엔지니어링의 대가는 일시불로 또는 분할하여 지불할 수 있다.

③ 대가를 분할하여 지불하는 경우에 그 지불시기 및 지불금액을 다음과 같이 정함을원칙으로 하되, "갑" 과 "을" 이 협의하여 지불시기 및 기준비율을 추가 조정할 수있다. 기획(검토)설계도서 제출은 업무가 완료된 것으로 간주한다.

지불시기 및 기준비율(%)	조정비율(%)	지불금액	비고
기획(검토)설계 의뢰 시(50)		일금 원(₩)	
기획(검토)설계도서 제출시(50)		일금 원(₩)	

제5조(대가의 산출방법)

① 대가의 조정은 건축사협회에서 매년 조사 · 공포한 대가를 기준으로 하며, 협회의조사 · 공포 기준이 없을 경우에는 한국엔지니어링협회가 「통계법」에 따라 조사·공포한 엔지니어링업체 임금실태조사에 의한 기술자 노임단가와 평균근무일수를 적용한다. 이 경우 건축사 및 건축사보의 노임단가는 기술사 및 기술자의 대가에 준한다.

② 대가는 별표1의 직원 연봉에 의한 실투입 인원 및 작업 시간에 의한 방식과 별표2의 실비정액가산방식을 근거로 한 계산 식 중 "갑" 과 "을" 이 협의하여 택한다.

제6조(저작권 보호) 이 계약과 관련한 설계도서의 저작권(저작인격권과 저작재산권)은 "을" 에게 귀속되며, "갑" 은 "을" 의 서면동의 없이 이의 일부 또는 전체를 다른 곳에 사용하거나 양도할 수 없다.

이 계약은 “을”의 저작권을 “갑”이 설계 대가를 주고 산 것이 아니며, “갑”은건축기획(검토)설계 · 엔지니어링에 대한 대가를 “을”지불한 것이다.

특히, 본 기획(검토)설계안은 “을”의 동의 없이 “갑”이 입면 디자인을 타인에게 주어 참조하게 할 수 없으며, 사전 동의 없는 입면 디자인에 대한 저작권 침해의 기준은 “을”의해석이 우선한다.

제7조(비밀보장) “갑”과 “을”은 이 계약 업무와 관련하여 알게 된 상대방의 사회적,경제적 및 정신적 손해에 영향을 미치는 비밀을 제3자에게 누설하여서는 아니된다. 다만, 공익을 저해하는 경우에는 그러하지 아니한다.

제8조(분쟁조정) ①이 계약과 관련하여 업무상 분쟁이 발생한 경우에는 관계기관의 유권해석이나 관례에 따라 “갑”과 “을”이 협의하여 정한다. 다만, 건축물의 내부 및 외부 입면디자인에 대한 분쟁은 “을”의 해석이 우선한다.

② “갑”과 “을”이 협의하여 정하지 못한 부분의 경우에는 「건축법」제88조에 따른 “건축분쟁전문위원회”에 신청하여 이의 조정에 따른다.

③ 건축분쟁조정위원회의 결정에 불복이 있는 경우에는 “을” 소재지의 관할법원의 판결에 따른다.

제9조(통지방법) ① “갑”과 “을”은 계약업무와 관련된 사항을 통지할 때에는 서면 통지를 원칙으로 한다.

② 통지를 받은 날부터 7일 이내에 회신이 없는 경우에는 통지내용을 승낙한 것으로 본다.

③ 계약당사자의 주소나 연락방법의 변경시 지체 없이 서면으로 통지하여야 한다.

[별표1] 직원 연봉에 의한 실투입 인원 및 작업 시간에 의한 산정 내역

1. 인건비(추가 인원이 필요할 경우 더 추가할 수 있음. 3.15는 AIA기준의 공통경비계수)

   직원A 연봉( )/12개월/22.5일× 일×3.15(계수)×1.2(이윤포함)—〉 원

   직원B 연봉( )/12개월/22.5일× 일×3.15(계수)×1.2(이윤포함)—〉 원

   직원C 연봉( )/12개월/22.5일× 일×3.15(계수)×1.2(이윤포함)—〉 원

   직원D 연봉( )/12개월/22.5일× 일×3.15(계수)×1.2(이윤포함)—〉 원

2. 투시도 : 원
3. 조감도 : 원
4. 모형 : 원
5. 외부컨설턴트 자문비 : 원
6. 해외 및 국내 출장비 : 원
7. 공과잡비(인쇄 등) : 원[상기(1~5)금액의5–15%내에서 협의 조정]
8. 기타(추가 실비) : 원

합 계 : 원

[별표2] 실비정액 가산방식에 의한 산정 내역

❑ 산출식 : 산정금액=직접인건비+직접경비+제경비+기술료

❑ 직접인건비 산정내역 단위:인원수

구분	업무내용(예시임)	건축사	기술사	특급	고급	중급	초급	보조원	비고
기획 (검토)	설계 · 현장조사 및 분석, 주변과의 상관성 검토								
	· 자료, 관련법규 및 분야의 검토, 자문.규모검토								
	· 디자인 개념(공간, 건축...)의 설정 및 작성.보고서								
	· 기획(검토)도서작성, 검토, 승인								
	· 공정표, 그 밖의 검토, 회의 등								
	소 계								

❑ 설계비 내역산정 단위:금액

구 분			기준임금(원)	인.월수	금 액	비고
직접 인건비	건축사					
	기술사					
	건축사보	특급				
		고급				
		중급				
		초급				
		보조원				
	소 계					
직접 경비	특수자료비					특허 등
	시험비					토질, 재료
	제작비					투시, 조감, 모형, 항측
	청사진, 인쇄					설계도서, 보고서
	기 타					자문, 위탁
	소 계					
간접비	제경비		직접인건비 *(110~120%)			
	기술료		(직접인건비+제경비) *(20~40%)			조사연구비, 기술개발,훈련, 이윤
	소계					
계(직접비+간접비)						
공과잡비(%)						
합 계						
기업이윤(%)						
총 계						

부록6. 선행연구에서의 '건축기획' 정의 및 주요업무

구분	건축기획에 대한 정의 및 주요업무
심우갑 (1982)	• 어느 공간, 건물, 시설, 물리적, 환경 등을 디자인하기 위한 정보의 수집, 처리하고 기준을 설정하는 과정, 이러한 기준의 서술에는 수용되어질 주어긴 활동에서 예견되는 특성이나 기능요구와 함께 디자인 의사결정에 영향을 주게되는 사회적, 심리적, 미적 고려사항 포함
이정만 (1988)	• 비체계적인 건축수요사항을 전문적인 건축설계조건으로 변화시키는 매우 이지적이고 합리적인 단계로서 건축설계의 기본방향을 설정하기 위하여 주어진 문제점의 구체적인 규명과 문제해결의 근본적인 방침을 모색하는 전문적인 행위
송민구 (1988)	• 법적 제약조사, 시장조사, 경영채산에 관한 조사, 환경보전에 관한 입지조건 검토, 급배수, 에너지 등 건축기계설비의 검토, 교통, 인근시설물 등과의 관련조사, 일조권 검토 • 건물의 질적 수준 결정, Space Program 작성, 직원 및 이용자 인원추정, Basic Concept 수립
박한규 (1992)	• 건축기획업무 정의 – 건축주 혹은 이용자가 제시하는 일체의 설계조건에 관한 사항, 프로젝트에 관련된 일체의 사회적, 법률적, 환경적 여러 문제에 관한 사항, 건축가 혹은 건축설계가가 제시하는 일체의 창작의도에 관한 사항들을 수집, 조사하고 분석하여 문제를 파악하고 그 결과를 설계에 반영시키는 것 • 주요업무내용 – 프로젝트에 대한 건축주나 이용자의 목적, 동기, 철학, 희망사항 – 건축주, 이용자의 성격, 행동 유형, 교육적, 문화적, 사회적, 경제적 배경, 이용자 집단의 종류와 크기 – 건축주 혹은 이용자의 프로젝트에 대한 미래의 증축방향이나 개축방향 – 건축, 대지, 조경, 도시계획, 환경 등과 관련된 일체의 법령 및 법규 – 지형, 지질, 식생, 수리, 국지 기상, 경관, 소음 등 일체의 자연환경 요소 – 인구, 교통, 영향권, 토지이용, 시설, 법규, 사회심리 등 일체의 인문환경 요소 – 대지 내의 기존 시설에 관한 일체의 기능적, 물리적, 환경적인 요소 – 기능조직의 성격, 종류, 규모에 따른 소요공간, 공간규모, 기능동선, 형태구성, 구조, 재료, 환경, 설비 등 건축계획에 관련된 건축주 및 건축가의

구분	건축기획에 대한 정의 및 주요업무
	의견 사항 – 구역계획, 토지이용계획, 교통동선계획, 배치계획, 토목, 조경, 환경, 설비 등 대지계획에 관한 건축주 및 건축가의 의견사항 – 투자계획, 설계공정, 건설공정, 인허가 업무 등 추진방향에 관한 사항 – 프로젝트에 관한 건축심의 위원회 혹은 건축 평가위원회와 같은 간접적인 요소 – 프로젝트에 대한 시민의식, 사회적 통념, 건축풍조 등과 같은 간접적인 요소
윤성식 (1995)	• (자료수집 및 예측) 수요동향, 요구조건 및 문제점, 토지의 유무, 자금, 자연환경 및 사회적 환경변화 • (계획적 실현가능성 분석) 법규검토 및 입지분석, 건축물 규모의 결정 • (경제적 타당성 분석) 사업투자비용 및 사업수입 산출기준의 설정, 대안별 투자비용 분석, 대안별 단기 수입의 예측, 대안별 편익분석 • (설계지침의 설정) 목표설정, 계획조건의 설정(Space Program/Facility Program), 구조계획, 외피계획, 설비계획
이현창 ,장성준 (1998)	• 건축기획업무 정의 – 사업적 적합성의 확보, 제한된 비용과 시간 내에서의 건축계획, 이의 효율적인 사업 수행을 위한 프로젝트관리를 위해 설계전단계에서부터 종합적인 관점인 사업적 측면, 건축적 측면, 관리적 측면에서 프로젝트의 개발전략을 모색하는 실무적인 작업 • 주요업무 내용 – (1차 정보분석)건축주의 특성 및 요구사항, 대지현황 조사, 개발여건분석, 시장조사사항 수집·분석 – (2차 정보분석)대지분석, 영향분석, 사례분석, 기능분석 및 활동분석, 설계·비용비교분석, 설계자 요구사항 수집·분석 – (사업적 측면의 기획) 프로젝트 목표설정, 비용·공기의 한계설정, 개발사업 방식 결정, 이용프로그램 작성 및 관리·운영계획, 프로젝트 팀의 조직, 임대분양계획 등 – (건축적 측면의 기획) 프로그램 목표/개념 설정, 공간구성계획, 성능계획, 배치계획, 건축계획과 비용계획, 생애주기비용 분석을 통한 비용평가, 건축기술 계획 – (관리적 측면의 기획) 프로젝트 일정계획, 계약관리, 인허가 업무 – (타당성분석 및 대안평가) 재무적, 경제적, 사회환경적, 물리·기술적, 법적, 관리적 타당성
박일우 ,박영기 (2001)	• 건축기획업무 정의 – 건축설계의 전(前)단계 업무이며, 건축 프로젝트의 성격을 규정하고 방향을 설정하는 과정

구분	건축기획에 대한 정의 및 주요업무
	• 주요업무내용 – (타당성 검토) 건축물의 물리적 크기 설정, 건축물의 확장·축소, 사업성의 평가, 건축물의 질·수준 설정 – (Project Planning) 설계과정 및 업무의 효율적 운영·관리, 설계과정의 전후관계에 대한 맥락 파악 – (설계방향 제시 및 설계조건 설정) 건축물의 레이아웃, 건축물 단위공간의 성격 규명, 관련 제 시스템의 적용, 각종 마감재의 선정
김소연 (2007)	• (기초조사) 위치·면적·도로현황·용도/지구 등 일반현황 파악, 시세 및 매수 가능성 파악 • (개발여건분석) 관련법규분석, 입지환경분석, 시장환경분석, 사회·경제환경 분석 • (개발대안 설정) 개발방향 설정, 개발가능시설 검토, 용도·규모·사업추진방식 등 개발대안 설정 • (사업타당성 분석) 법적·제도적 타당성 분석, 물리적·기술적 타당성 분석, 재무적 타당성 분석 • (사업추진계획 수립) 향후 추진업무 및 일정, 소요비용 및 인력계획 제시, 추가검토 이슈 제시
정창무 (2008)	• (프로젝트 발의) 프로젝트 목적, 건물의 성격검토 등 – (입지·부지조사) 지구선정, 입지조건분석, 부지조사, 지반·지질조사, 주변조건분석, 주변환경영향조사 – (사회환경조건) 법규검토, 사회적 조건검토, 도시계획검토, 환경조사, 사회동향예측, 연차·장래계획 – (수요조건) 의식의향조사, 수요예측 – (유사사례조사) 현상황 조사 – (조직기획) 사회주체 검토, 설계자 선정, 사용자 선정, 수요자 모집, 점포 알선, 조합설립, 사업수법검토, 개발수법 검토, 권리조정 – (경영기획) 사업계획, 투자계획, 경영계산, 소유·임대방식, 관리운영계획, 설비갱신계획, 원가배분, 원가계획, 운영경비, 자금조달계획 – (공간기획) 공간구성계획, 규모계획, 등급 설정, 기능·성능계획, 의장계획, 배치계획, 블록플랜, 개략평면계획, 주재료선정, 토지이용계획 – (기술기획) 기술조건검토, 기술종합, 구조계획, 구법계획, 설비계획, 공업화 계획, 공법계획, 시공계획, 공정계획, 기술평가 – 기획안 적성·평가

부록7. 건축기획업무 관련 법령

▫ 건축기본법

건축기본법 (2008.2.29 법률제8852호)	건축기본법 시행령 (2011.1.26, 대통령령 제22640호)
제3조 (정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 4. "건축디자인"이란 품격과 품질이 우수한 건축물과 공간환경의 조성으로 건축의 공공성을 실현하기 위하여 건축물과 공간환경을 기획·설계하고 개선하는 행위를 말한다. 7. "건축"이란 건축물과 공간환경을 기획, 설계, 시공 및 유지관리하는 것을 말한다.	제20조(건축디자인 시범사업의 실시) ④ 국가·지방자치단체 및 공공기관은 시범사업을 추진할 경우에는 제21조제1항에 따라 위촉된 민간전문가를 시범사업의 기획·설계·총괄·조정 등의 업무 담당자로 우선 지정할 수 있다. ⑤ 국가·지방자치단체 및 공공기관은 시범사업을 추진할 경우 기획제안(시범사업의 목표와 내용 등을 검토하고 설계에 영향을 미치는 모든 요구를 통합적으로 수렴하여 시범사업의 개발 방향·규모 및 추진계획 등을 제안하는 용역을 말한다), 개선제안(기존의 건축물 또는 공간환경을 지속가능하게 조성하기 위하여 건축물 또는 공간환경의 유지·관리 방안과 성능 향상 방안, 용도변경 등을 통한 건축물 또는 공간환경의 보존·재활용 및 재생 방안 등을 제안하는 용역을 말한다) 및 설계공모 등 건축디자인 개선을 위한 다양한 방안을 강구하여야 한다.

1. 공공부문 건축디자인 업무기준(2009.12.28 제정, 국토해양부고시 제2009-1325호)

제1절 기획단계

제10조(사업추진체계의 구축) 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 디자인 단계별로 참여할 이해관계자 범위 및 역할 설정, 주요 업무 및 수행방안, 사업 추진조직 구성방안 등을 포함한 사업추진체계를 구축한다.

제11조(사전조사) 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 지역의 고유한 여건과 맥락을 고려하여 사전조사를 시행한다. 이 경우 다음 각 호를 고려하여야 한다.

1. 사전조사는 입지조사, 역사·문화자원조사, 자연·사회환경조사, 수요조사, 유사사례조사, 지역경제여건조사 등 적정한 조사항목을 설정하고 설문, 면담조사 등 효율적인 조사방법을 선택하여 진행한다.
2. 사전조사 결과물은 향후 활용될 수 있도록 공개하여 중복조사에 따른 자원낭비를 방지하도록 한다.

제12조(비전, 목표, 사업추진방향 등의 설정) 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 사전조사결과, 전문가 및 이해관계자 의견 등을 반영하여 사업의 성격에 적합한 비전, 목표, 사업추진방향 등을 설정한다. 이 경우 다음 각 호를 고려하여야 한다.

1. 비전, 목표, 사업추진방향 등을 설정할 때에는 사업예산, 공사기간, 완공 후 운영 및 관리방안

등을 종합적으로 고려하여야 한다.
2. 새로운 기법 또는 재료 적용, 고도의 기능 채용, 공사비 절감 등이 중요한 경우 사업추진방향을 설정할 때 기술개발 등 기술관련 추진전략을 포함한다.
3. 이해관계자들과 공감대를 형성하기 위하여 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 설문조사, 면담조사, 공청회, 설명회 등 다양한 이해관계자 참여 방안을 강구한다.
제13조(프로그램 및 사업추진방식의 결정) ① 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 사전조사결과, 전문가 및 이해관계자 의견 등을 반영하여 프로그램을 기획하고 사업의 규모와 성격을 구체화한다.
② 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 사업의 유형, 규모, 성격, 자금조달, 예상편익, 기술적 사항 등을 종합적으로 반영하여 사업타당성을 분석한다. 다만, 사업의 특성상 타당성분석이 필요하지 않은 경우에는 생략할 수 있다.
③ 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 사업의 규모와 성격에 따라 예산확보 방안을 마련하고 사업을 효율적으로 추진할 수 있는 발주방식 등 사업추진방식을 결정한다. 이 경우 다음 각 호를 고려하여야 한다.
1. 시공과정에서 과도한 설계변경으로 인한 추가비용이 발생하지 않도록 사업추진 일정계획, 자금조달계획 등을 충분히 고려하여 사업추진방식을 결정한다.
2. 사업추진방식을 결정할 때에는 수주실적과 저가입찰에 의한 선정방식보다는 건축가나 계획가의 능력과 설계안의 우수성이 반영되어 품격과 품질이 우수한 건축물 또는 공간환경을 조성할 수 있는 방안을 우선적으로 고려한다.
3. 계획 및 설계비용은 공사액에 대비하여 일률적으로 적용하는 것보다 사업의 성격과 디자인 품격 확보 등을 고려하여 결정한다.
④ 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 사업의 효율적인 추진을 위하여 관련 법정사업(경관사업, 건축디자인시범사업 등)과 법정계획수단(특정경관계획, 지구단위계획 등) 등을 최대한 활용한다.

▫ 건설산업기본법

건설산업기본법 [시행 2012.2.5] [법률 제11015호, 2011.8.4, 일부개정]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
3. **"건설용역업"이란 건설공사에 관한 조사, 설계, 감리, 사업관리, 유지관리 등 건설공사와 관련된 용역(이하 "건설용역"이라 한다)을 하는 업(業)을 말한다.**
4. **"건설공사"란 토목공사, 건축공사, 산업설비공사, 조경공사, 환경시설공사, 그 밖에 명칭에 관계없이 시설물을 설치·유지·보수하는공사(시설물을 설치하기 위한 부지조성공사를 포함한다) 및 기계설비나 그 밖의 구조물의 설치 및 해체공사 등을 말한다.** 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공사는 포함하지 아니한다.
가. 「전기공사업법」에 따른 전기공사
나. 「정보통신공사업법」에 따른 정보통신공사
다. 「소방시설공사업법」에 따른 소방시설공사
라. 「문화재 수리 등에 관한 법률」에 따른 문화재 수리공사
8. **"건설사업관리"란 건설공사에 관한 기획, 타당성 조사, 분석, 설계, 조달, 계약, 시공관리, 감리, 평가 또는 사후관리 등에 관한 관리를 수행하는 것을 말한다.**

□ 건설기술관리법

건설기술관리법 시행령(2012.4.10 제23718호)

제56조(기본구상) ① 발주청은 건설공사를 시행하려면 다음 각 호의 사항을 검토하여 공사내용에 관한 기본적인 개요(이하 "기본구상"이라 한다)를 마련하여야 한다.<개정 2012.4.10>

1. 공사의 필요성
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획(이하 "도시·군관리계획"이라 한다) 등 다른 법령에 따른 계획과의 연계성
3. 공사의 시행에 따른 위험요소의 예측
4. 공사예정지의 입지조건
5. 공사의 규모 및 공사비
6. 공사의 시행이 환경에 미치는 영향
7. 건설사업관리 또는 책임감리등의 적용 여부, 공사의 기대효과, 그 밖에 발주청이 필요하다고 인정하는 사항

② 발주청은 기본구상을 마련할 때에는 동일하거나 유사한 건설공사에 관한 제69조제1항에 따른 사후평가서 및 같은 조 제10항에 따라 국토해양부장관이 고시하는 기준을 참고하여야 한다.

제57조(타당성 조사) ① 발주청은 시행하려는 건설공사에 대하여 타당성 조사를 하여야 한다. 다만, 총공사비가 500억원 미만으로 예상되는 건설공사로서 발주청이 그 건설공사의 특성상 타당성 조사를 할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 발주청은 제1항에 따른 타당성 조사를 할 때에는 해당 건설공사로 건축되는 건축물 및 시설물 등의 설치단계에서 철거단계까지의 모든 과정을 대상으로 기술·환경·사회·재정·용지·교통 등 필요한 요소를 고려하여 조사·검토하여야 하며, 그 건설공사의 공사비 추정액과 공사의 타당성이 유지될 수 있는 공사비의 증가 한도를 제시하여야 한다.

제58조(건설공사기본계획) ① 발주청은 제57조에 따른 타당성 조사를 한 결과, 그 필요성이 인정되는 건설공사에 대해서는 기본구상을 기초로 하여 다음 각 호의 사항을 포함한 건설공사기본계획을 수립하여야 한다.

1. 공사의 목표 및 기본방향
2. 공사의 내용·기간, 시행자 및 공사수행계획
3. 공사비 및 재원조달계획
4. 개별 공사별 투자 우선순위[도로공사·하천공사·지역개발사업 등 동일하거나 유사한 공종(工種)의 공사를 묶어 하나의 사업으로 기획 및 예산편성을 하는 경우만 해당한다]
5. 연차별 공사시행계획
6. 시설물 유지관리계획
7. 환경보전계획
8. 기대효과와 그 밖에 발주청이 필요하다고 인정하는 사항

② 발주청은 건설공사기본계획을 수립할 때에는 도시·군관리계획 등 다른 법령에 따른 계획과의 연계성을 고려하여야 하며, 해당 건설공사의 시행이 환경 등에 미치는 영향을 분석하여야 한다.

제59조(공사수행방식의 결정) ① 발주청은 건설공사기본계획을 수립·고시한 후 해당 건설공사의 규모와 성격을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따른 공사수행방식을 결정하여야 한다. <개정 2011.9.15>

1. 법 제21조의2에 따른 **건설기술 공모방식**(이하 "기술공모방식"이라 한다)
2. 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제79조제1항제5호 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제95조제1항제5호에 따른 **일괄입찰방식**(이하 "일괄입찰방식"이라 한다)
3. 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제98조제3호에 따른 기본설계 기술제안입찰방식 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제127조제3호에 따른 **기본설계 기술제안입찰방식**
4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 방식 외의 공사수행방식

② 발주청은 제1항제4호의 공사수행방식을 결정한 경우 제62조제1항 또는 제2항에 따른 실시설계를 완료하였을 때에는 해당 건설공사의 공종별 성격을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따른 공사수행방식을 결정하여야 한다. <개정 2011.9.15>

1. 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제79조제1항제4호 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제95조제1항제4호에 따른 **대안입찰방식**
2. 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제98조제2호에 따른 **실시설계 기술제안입찰방식** 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제127조제2호에 따른 실시설계 기술제안입찰방식
3. 제1호·제2호 및 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 방식 외의 공사수행방식

▫ 엔지니어링산업진흥법

엔지니어링산업 진흥법[시행 2012.1.26] [법률 제11235호, 2012.1.26, 일부개정]	엔지니어링산업 진흥법 시행령 [시행 2011.10.29] [대통령령 제23267호, 2011.10.28, 타법개정]
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. **"엔지니어링활동"**이란 과학기술의 지식을 응용하여 수행하는 사업이나 시설물에 관한 다음 각 목의 활동을 말한다. 가. **연구, 기획, 타당성 조사, 설계, 분석,** 계약, 구매, 조달, 시험, 감리, 시험운전, 평가, 검사, 안전성 검토, 관리, 매뉴얼 작성, 자문, 지도, 유지 또는 보수 나. 가목의 활동에 대한 사업관리 다. 가목 및 나목에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 활동	제41조(엔지니어링사업 시행과정의 내용 및 방법) ① 발주청은 법 제30조에 따라 엔지니어링사업을 효율적으로 시행하기 위하여 다음 각 호의 시행과정에 따라 시행하여야 하며, 엔지니어링사업을 발주하려는 경우에는 엔지니어링사업자에게 발주하여야 한다. **1. 기획** **2. 타당성 조사** 3. 기본계획 수립 4. 기본설계 및 실시설계 5. 감리 6. 사업관리 7. 성과관리

□ 건축사법

건축사법 [시행 2011.11.25] [법률 제10719호, 2011.5.24, 타법개정]
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.
3. **"설계"란 자기 책임 아래(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다) 건축물의 건축, 대수선(大修繕), 용도변경, 리모델링, 건축설비의 설치 또는 공작물(工作物)의 축조(築造)를 위한 다음 각 목의 행위를 말한다.**
가. 건축물, 건축설비, 공작물 및 공간환경을 조사하고 건축 등을 기획하는 행위
나. 도면, 구조계획서, 공사 설계설명서, 그 밖에 국토해양부령으로 정하는 공사에 필요한 서류[이하 "설계도서"(設計圖書)라 한다]를 작성하는 행위
다. 설계도서에서 의도한 바를 해설·조언하는 행위

제19조(업무 내용) ① 건축사는 건축물의 설계와 공사감리에 관한 업무를 수행한다.
② 건축사는 제1항의 업무 외에 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.
1. 건축물의 조사 또는 감정(鑑定)에 관한 사항
2. 「건축법」 제27조에 따른 건축물에 대한 현장조사, 검사 및 확인에 관한 사항
3. 「건축법」 제35조에 따른 건축물의 유지·관리 및 「건설산업기본법」 제2조제8호에 따른 건설사업관리에 관한 사항
4. 「건축법」 제75조에 따른 특별건축구역의 건축물에 대한 모니터링 및 보고서 작성 등에 관한 사항
5. 이 법 또는 「건축법」과 이 법 또는 「건축법」에 따른 명령이나 기준 등에서 건축사의 업무로 규정한 사항
6. 그 밖에 다른 법령에서 건축사의 업무로 규정한 사항

제19조의3(공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준) ① 건축사의 건전한 육성과 설계 및 공사감리의 품질을 보장하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 건축사의 업무에 대하여 적절한 대가를 지급하도록 노력하여야 한다.
② 국토해양부장관은 제1항에 따른 건축사의 업무범위 및 그 대가에 관한 기준을 기획재정부장관 및 지식경제부장관과 협의하여 정하고 고시하여야 한다.

공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준[국토해양부 고시 제2011-750호]
제5조(업무의 범위) 제1조에 따른 건축사의 업무범위는 다음 각 호와 같다.
1. 설계업무
가. 기획업무
나. 건축설계업무
1) 계획설계
2) 중간설계
3) 실시설계
다. 사후설계관리업무
라. 발주자의 요청이 있을 경우 다음의 각업무
1) 리모델링 설계업무
2) 인테리어 설계업무
3) 음향, 차음·방음, 방진설계업무
4) 3D 모델링업무
5) 모형제작업무

6) VE(Value Engineering)설계에 따른업무
7) Fast track 설계방식 업무
8) 흙막이 상세도 작성업무(굴토깊이 10m이상)
9) 상세시공도서 작성
10) 각종 심의 대응 업무
11) BIM(Building Information Modeling) 설계업무
12) 건축법 제65조에 따른 친환경건축물의 인증 관련 설계업무
13) 건축법 제65조의2에 따른 지능형건축물(IBS)의 인증 관련 설계 업무
14) 건축법 제66조의2에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 설계 업무

5. 제1호 내지 제4호의 규정에 따른 업무외에 발주자로부터 요청을 받아 수행하는 다음 각 목의 업무
가. 건축물의 조사 또는 감정에 관한 업무
나. 건축물의 현장 조사 및 검사 등에 관한 업무
다. 건축공사 준공도서를 작성하는 업무
라. 종합계획도(Master Plan) 작성업무
마. 건축공사 사업타당성 분석업무
바.건축물의 수명비용 분석 업무(Life Cycle Cost Analysis)
사. 건축물의 분양관련 지원업무
아. 기타 건축사가 참여하는 업무

제6조(설계업무) ②제5조제1호가목의 "기획업무"란 건축물의 규모검토, 현장조사, 설계지침 등 건축설계 발주에 필요하여 발주자가 사전에 요구하는 설계업무로서 그 내용은 별표1과 같다.

[별표 1] 기획업무

업무의 내용			대가의 구분		
			I	II	III
규 모 검토서 (공간 계획)	법규검토	대지 및 건축물의 규모, 용도 등을 개략적으로 검토하기 위한 법규검토	○	○	○
	개략배치도	건축물의 개략배치	○	○	○
	대지종횡단면도	대지의 경사 및 건축물과 관계표시	○	○	○
	개략 평면도	1층 및 기준층 평면도	○	○	○
		각층 평면도		○	○
	개략 단면도	층수 층고표시의 개략 단면	○	○	○
현장조사	대지 및 주변현황 확인	대지상태, 주변건축물	○	○	○
	대지 및 주변현황 분석	교통, 수목, 시각분석, 기후분석		○	○
	사용자 조사	면담, 행태조사, 회의		○	○
	기존 시설물 분석	설계도서, 설비용량		○	○
설계지침서		용역대상 및 범위, 계약조건		○	○
		설계목표, 제한, 성능, 요구, 개념		○	○
		공간프로그램, 운영프로그램			○
		공사관련 예산서 작성			○
프로젝트공정표		심의·허가 등 설계공정 및 기타 공정			○
기존유사건물조사비교		규모, 층수, 용도비교			○
		마감재, 시설비교			○
		공사비 비교			○

※대가의 구분 : I - 3%, II - 5%, III - 8%

부록8. 건축사의 건축기획업무 보장에 관한 법적 해석

(대한건축사협회 제공)

공증 인가 **법무법인 태일**

(우)137-885/ 서울 서초구 서초3동 1719-3 태흥빌딩4층/ 전화 (02)3481-4200/ 팩스 (02)3481-5155

시행일자 : 2012. 6. 25.
수　　신 : 대한건축사협회
참　　조 : 조사연구팀
제　　목 : 개정 건축사법 제2조의 해석

개정 건축사법 제2조 제3호 가목에 규정된 기획업무와 관련하여 질의하신 부분에 대하여 다음과 같이 의견을 드립니다.

다 음

1. 개정된 건축사법이 제2조 제3호 가목으로 "건축물, 건축설비, 공작물 및 공간환경을 조사하고 건축 등을 기획하는 행위"를 '설계'의 정의에 포함한 것은 기존 법령에서 제한되지 않고 있던 기획 등의 업무를 건축사만이 할 수 있는 행위로 제한하고자 하는 취지로 해석됩니다.

2. 따라서 개정된 건축사법 시행일 부터는 건축사가 아닌 사람이 건축사만이 할 수 있는 기획업무를 수행하고 그 대가를 받아서는 아니 되고, 만약 건축사가 아닌 사람이 '건축법 제23조제1항에 따른 건축물'의 기획업무를 수행하는 경우 건축사법 제4조 위반으로 처벌할 수 있는 것으로 보입니다.

2012. 6. 25.
변호사 김 주 덕

법무법인 태 일 | 변호사 김주덕 | 김학재 | 신만성 | 장해웅 | 우성섭 | 김평주 | 박정식 | 이종순 | 이승헌 | 박인호 | 정중호 | 최덕순
137-885 서울특별시 서초구 서초동 1719-3 태흥빌딩 4층
전화 : (02) 3481-4200(대) FAX : (02) 3481-5155

- 1 -

2012년 6월26일 10시35분 [redacted] 번호1501 P. 1

부록9. 공공건축지원센터를 통한 기획서 및 설계이행 지침(안)[158]

공공건축지원센터는 기획서 작성을 위해 사업 관련부서 담당자의 협조가 필요한 사항을 확인하여 자료를 요청하는 등의 업무를 수행하였으며, 수원시 물체험관 신축사업의 기획서 작성과정에서는 사업 이해관계자간 업무범위를 조정하고 기획서 내용구성을 재검토하는 등의 관리 업무를 담당하였다. 또한 지원센터는 설계이행지침의 적용을 통해 작성방식, 작성에 따른 실질적 소요시간, 도출내용 등을 파악하여 향후 기획과 설계단계에서 자가진단 툴로 활용될 수 있도록 검토하고 운영하였다. 향후 이러한 단계별 업무에 대한 효용성이 인정되면 국내 행정체계 내에서 작동할 수 있는 기획서와 설계이행지침 개발을 위해 별도의 과제로 연구될 필요가 있다.

기획서 주요내용

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="3">내 용</th></tr>
<tr><td>0. 사업개요</td><td colspan="2">· 부지 및 시설에 대한 간략한 개요
· 소요예산 개요
· 시설 정비배경 기입</td><td>· 지역 및 시설의 특징 기입
· 사업집행방식 기입</td></tr>
<tr><td>1. 사업목적</td><td colspan="2">· 사업목표 기입
· 시설 기대효과</td><td>· 상위계획과의 관계 등
· 중점 고려항목 기입</td></tr>
<tr><td rowspan="5">2.
사업방향설정
및 진단</td><td colspan="2">· 기존시설 평가
· 조례관련 사항 기입
· 설계 원칙 기입</td><td>· 부지계획 기입
· 향후 증·개축 계획 검토
· 시설유지·관리원칙</td></tr>
<tr><td>· 디자인품질 확보를 위한 고려사항</td><td colspan="2">· 민간전문가 활용여부
· 설계이행지침 운영여부
· 디자인리뷰 운영여부</td></tr>
<tr><td colspan="3">· 경제적 분석</td></tr>
<tr><td>· 추정소요예산</td><td colspan="2">· 부지매입
· 설계 및 시공비용
· 전문가 활용비용 등</td></tr>
<tr><td colspan="2">· 발주방식 결정
· 과업지시서 내용범위 설정</td><td>· 사업일정 수립</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3. 부지</td><td>부지개요</td><td>· 예정부지 면적
· 인접도로 현황
· 장애물, 고저차, 경사</td><td>· 인접건축물 현황
· 토질조사자료
· 구역 내 보존건축물 자료 등</td></tr>
<tr><td>도시계획</td><td>· 도시계획구역
· 용도지역, 방화지역 등
· 건폐율, 용적률</td><td>· 사선제한, 고도제한 등
· 배면후퇴
· 건축설비에 관한 조례</td></tr>
<tr><td>4. 시설개요</td><td colspan="2">· 시설규모
· 입주관리자 개요</td><td>· 내·외부공간 개요
· 설비기능 등</td></tr>
<tr><td>5. 예산표</td><td colspan="3">· 건축공사비, 전기공사비, 기계설비공사비 등 적정공사비 산정</td></tr>
</table>

※ 위 기획서 내용은 기획서양식의 시범적용을 위한 예시로 부록의 기획서 내용과는 다소 차이가 있음

158) 서수정, 김영현, 조시은(2012), "국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안 연구(II)", 건축도시공간연구소, pp.135~136

설계이행지침 주요내용

구분		검토사항 항목내용			
1	사업개요 및 집행기준	1–1	· 사업추진 목적	1–5	· 행정절차 및 승인이 필요한 문서 확인
		1–2	· 지역사회에의 기여 관련 사항	1–6	· 사업의 체계적 관리 및 운영을 위한 고려 사항
		1–3	· 관련 사항사업 타당성 원칙 관련 사항	1–7	· 이해관계자간 협의방식 제시
		1–4	· 적용 법률제도	1–8	· 발주방식에 따른 장단점 분석 및 발주방식 제시
2	사업진단기준	2–1	· 부지선정계획의 타당성	2–5	· 기존시설의 평가 및 분석
		2–2	· 증·개축 계획 반영	2–6	· 개략적 추정 소요예산
		2–3	· 부지 주변여건 분석 (현황, 경계, 지질, 소음, 일조, 교통, 환경, 경관 등 관련 항목 조사와 시뮬레이션)	2–7	· 사업일정 수립
		2–4	· 유사사업의 평가 및 분석	2–8	· 과업범위 설정
3	디자인기준	3–1	· 입지 감정/조사 관련 사항	3–5	· 오픈스페이스 관련 사항
		3–2	· 교통 관련 사항	3–6	· 에너지절약 관련 사항
		3–3	· 환경 관련 사항	3–7	· 시공성을 고려한 설계방향 설정
		3–4	· 시설 프로그램 기획 및 설계방향 설정	3–8	· 유지관리를 반영한 설계 방향 설정

부록10. 전문가 심층 인터뷰 양식

1. 수행실태 및 인식 조사

1.1. 기본문항

■ **다음 중 귀하께서 소속된 기관은 다음 중 어디에 해당됩니까 ?**

① 건축사 사무소 ② 건설사 ③ 공공기관 ④ CM 및 PM 업체 ⑤ 연구기관
⑥ 엔지니어링 회사 ⑦ 부동산 개발사 ⑧ 기타:_____

■ **근무 경력이 어떻게 되십니까?** _____**년**

■ **건축기획업무 관련 업무를 수행하신 경력이 어떻게 되십니까?** _____**년**

■ **당신의 주 전공 또는 전문분야는 무엇입니까 ?**

① 건축 ② 경제 ③ 경영 ④ 도시 ⑤ 법 ⑥ 부동산 ⑦ 토목 ⑧ 지역개발
⑨ 행정 ⑩ 기타:_____

1.2. 건축기획업무 수행 실태

[1] 건축기획업무를 전담하는 팀 또는 부서가 있습니까?

① 예　　② 아니오

[1.1] 경영진 및 직원 사이에서 건축기획업무를 전담하는 팀은 타부서에 비해 중요도 또는 선호도는 어떠합니까?

① 타부서에 비해 매우 중요　② 타부서에 비해 중요　③ 타부서와 동일
④ 타부서 보다 비선호　⑤ 타부서 보다 매우 비선호

[1.2] 건축기획업무를 전담하고 있는 팀(또는 부서)의 구성인원은 몇 명입니까 ?

총 인원 (　　)
① 건축 (　) ② 경제 (　) ③ 경영 (　) ④ 도시 (　) ⑤ 법 (　)
⑥ 부동산 (　) ⑦ 토목 (　) ⑧ 지역개발 (　) ⑨ 행정 (　) ⑩ 기타 (　)

[1.3] 건축기획업무 담당자(또는 전문가)의 평균적인 관련 업무 경력은 ?

① 1년 미만　② 1년 이상~3년 미만　③ 3년 이상~5년 미만
④ 5년 이상~7년 미만　⑤ 7년 이상~9년 미만　⑥ 9년 이상~11년 미만
⑦ 11년 이상

[2] 건축기획업무는 어느 정도 기간 동안 수행하십니까?

① 2주 미만　② 2주 이상 1 개월 미만　③ 1 개월 이상 3개월 미만
④ 3개월 이상 5개월 미만　⑤ 5개월 이상

[3] 귀하께서 건축기획업무를 수행한 프로젝트 중 최소 규모와 최대 규모를 선택하여 주십시오.

10억	20억	30억	40억	50억	60억	70억	80억	90억	100억	200억	300억

[4] 건축기획업무 수행시 법적 계약을 통해 수행을 하고 계십니까?

① 모든 사업에 대해 그렇다 ② 일부 프로젝트에 대해 그렇다
③ 모든 프로젝트가 그렇지 않다

[4.1] 법적 계약을 통해 수행하는 프로젝트가 있다면 주로 어떠한 사업이 이에 속하는가?

① 사업규모에 따라 ② 발주자의 성향에 따라 ③ 프로젝트 성격에 따라
④ 기타:_____

[4.2] 건축기획업무는 어떠한 계약방식으로 이루어지나요?

① 건축기획업무만 별도로 계약 ② 설계비에 기획업무 비용 포함
③ 기타:_____

[4.3] 건축기획업무 수행시 비용의 산정은 어떤 기준으로 ?

① 건당 보수 (건물유형별□, 규모별□, 단순건당□) ② 설계용역비에 대한 비율
③ 시간당 보수 ④ 실비정산 ⑤ 기타 ( )

[4.4] 건당 건축기획업무에 대한 평균 보수비용은?

(_____)

[5] 건축기획업무를 수행하는 프로젝트의 주요 발주자는(공공과 민간의 수행 비중)?

① 공공이 민간보다 많다 ② 비슷한 비중 ③ 민간이 공공보다 많다

[6] 건축기획업무를 수행하는 프로젝트의 주요 건축물 유형은? [중복 선택 가능]

① 단독주택 ② 공동주택 ③ 제1종 근린생활시설 ④ 제2종 근린생활시설 ⑤ 숙박시설
⑥ 업무시설 ⑦ 공장 ⑧ 의료시설 ⑨ 교육연구시설 ⑩ 노인 및 어린이 시설
⑪ 문화 및 집회시설 ⑫ 운동시설 ⑬ 공공청사 ⑭ 기타:_____

[7] 건축기획업무 수행시 가장 중요하다고 생각하는 우선순위를 나열해 주십시오.

(_____)

① 사업의 추진 및 운영(관리운영 및 조직계획 등)
② 경제성 확보(자금조달, 예산 집행 및 추정 등)
③ 사회적 수요 분석(수요조사, SWOT 분석, 적정 기능 파악 등)
④ 물리적 공간기획(주변현황 파악, 위치·형태·용적·프로그램 결정 등)

[8] 건축기획업무 수행시 업무의 형태는(중복선택 가능)?

① 목표설정 및 구상
② 정보수집 및 자료 분석
③ 대안 제시 및 최적안 도출
④ 구체적인 계획 수립
⑤ 실행 및 발주 준비

[9] 건축기획업무를 수행하는데 실제 소요되는 비용이 전체 사업 비용에서 차지하는 비중은?

① 1%미만 ② 1% 이상 3% 미만 ③ 3% 이상 5% 미만 ④ 5% 이상 7% 미만
⑤ 7% 이상 9% 미만 ⑥ 기타:_____

1.3. 건축기획업무에 관한 인식

[1] 다음 중 귀하께서 생각하는 건축기획업무란?

① 기획단계 전체에 걸친 조정역할
② Project의 Master plan 혹은 방향을 작성하는 것
③ 건축주가 사업을 시행하도록 도와주는 것
④ 사업타당성 검토를 통한 프로젝트의 수행여부를 판단하는 것
⑤ 건축물의 디자인 방향을 결정하는 것
⑥ 합리적인 건축계획을 위한 사전준비
⑦ 설계 발주 및 수주를 위한 준비
⑨ 기타 ( )

[2] 건축기획업무가 프로젝트의 성패에 끼치는 영향은 어느 정도로 생각하십니까?

① 매우 높다 ② 높다 ③ 보통 ④ 낮다 ⑤ 매우 낮다.

[3] 건축기획업무가 중요하다고 생각하신다면 그 이유는?

( )

[4] 건축기획업무 수행시 가장 필요한 전문성은?[중복선택 가능]

① 경영 마인드 ② 영업능력 ③ 정보수집분석능력 ④ 경기흐름 파악 능력
⑤ 건축주의 의도파악 능력 ⑥ 합리적이고 종합적인 판단력
⑦ 건축 관련법 지식 ⑧ 인문사회과학적 지식 ⑨ 경영회계 관련 지식
⑩ 부동산 관련 지식 ⑪ 마케팅에 관한 지식 ⑫ 창의적인 디자인 능력
⑬ 공학적인 기술 지식 ⑫ 기타 ( )

[4.1] 귀하께서는 [문4] 에서 선택한 전문성을 어떻게 확보하고 계십니까?

① 관련 분야 직원들로 팀 구성
② 외부전문가 자문 또는 협업
③ 해당분야 별도 외주
④ 개인적인 노력을 통해 역량 확보
⑤ 기타 ( )

[3] 건축기획업무 수행시 어려움이 있다면?

① 기획의 대가(보수) 없음
② 전문가의 조언·정보 및 자료 등 전문교육 기획 부족
③ 경제성, 사업성 분석 등의 능력 부족
④ 건축주의 과도한 요구·의도로 인한 업무량 과다
⑤ 기획에 대한 건축주의 낮은 이해도
⑥ 기획 업무의 표준화된 업무절차 부재
⑦ 기획분야에 경험과 능력을 갖춘 직원 부족
⑧ 적절한 대가기준 등이 없어 제도적으로 보장받지 못함
⑨ 전문가간의 커뮤니케이션 부족으로 인한 의견 충돌
⑩ 건축기획업무를 내실있게 수행할 수 있는 시간 부족
⑪ 기타 ( )

[4] 건축기획업무에 관한 제도적인 개선이 필요하다고 생각하는 점은?

① 업무 범위의 제도적 보장
② 합리적인 계약 절차 마련
③ 명확한 업무기준 마련
④ 적절한 보수 기준
⑤ 전문 직종 및 분야로서 인정
⑥ 전문교육 기회 확대
⑦ 기타 ( )

[5] 건축기획업무 수행시 많은 전문가가 참여할 경우, 발주자를 대신하여 참여자의 의견과 관련 업무를 조정/ 관리할 수 있는 전문가는 누구라고 생각하십니까?

① 건축가 ② 건설업자 ③ 개발업자 ④ 부동산업자 ⑤ 컨설팅 전문가
⑥ PM(CM) ⑦ 각 분야 대학교수 ⑧ 도시계획 전문가
⑨ 기타 ( )

1.4. 건축기획업무 수행 절차

[1] 건축기획업무를 수행하는 절차대로 나열해 주십시오.

[1.1] 발주처별

〈 공　　공 〉

〈 민　　간 〉

[1.2] 규모별

〈 대규모 〉

〈 중규모 〉

〈 소규모 〉

[1.3] 유형별

〈 OO 유형 〉

〈 OO 유형 〉

2. 사례조사

〈 선 도 사 례 〉

〈 실 패 사 례 〉

3. 개선사항 및 의견